

Na temelju članka 35. stavak 8. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i članka 33. stavak 1. točka 5. Statuta Grada („Službeni list Grada Subotice” br. 27/19 – pročišćeni tekst, 13/21, 16/21 i 8/24),

Skupština Grada Subotice, na _____ sjednici održanoj dana _____ godine, donijela je

O D L U K U

o donošenju Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici

Članak 1.

Donosi se Plan detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici (u daljnjem tekstu: Plan).

Članak 2.

Planska osnova za izradu Plana je:

- Generalni urbanistički plan Subotica – Palić do 2030. godine (Službeni list Grada Subotice broj 29/2018) kojim je za ovaj prostor određena obveza izrade Plana detaljne regulacije,
- Plan generalne regulacije XIII. – za dijelove MZ „Dudova šuma”, „Novo selo”, „Gat” i „Ker” („Službeni list Općine Subotica” 30/2017).

Površina planom obuhvaćenog prostora iznosi 17,73 ha.

Članak 3.

Osnovni cilj izrade Plana je:

- Usuglašavanje s Generalnim urbanističkim planom Subotica-Palić do 2030 („Službeni list Grada Subotica“ broj 29/2018),
- Redefiniranje planskog rješenja i pravila gradnje prije svega unutar zone višeobiteljskog stanovanja u cilju postizanja lakše provedivosti i realnije ekonomske opravdanosti planskog rješenja, te korekcije pojedinih uličnih trasa i regulacija pojedinih ulica u odnosu na postojeće plansko rješenje, a u cilju poboljšanja prometnog rješenja, povećanju broja parkirnih mjesta na javnim površinama,
- Zaštita, očuvanje i unaprjeđenje kulturnih vrijednosti i okoliša,
- Unaprjeđenje urbanog identiteta ovog dijela grada.

Članak 4.

Sastavni dio ove odluke je elaborat Plan detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici, izrađen od strane Javnog poduzeća za gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica pod brojem 299-21/22.

Članak 5.

Tekstualni dio Plana bit će objavljen u „Službenom listu Grada Subotice”.

Članak 6.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom listu Grada Subotice".

O b r a z l o ž e n j e

Pravni temelj: Članak 35. stavak 8. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023), prema kojem urbanistički plan donosi skupština jedinice lokalne samouprave.

Nadležnost Skupštine Grada Subotice propisana je u članku 33. stavak 1. točka 5. Statuta Grada Subotice („Službeni list Grada Subotice” br. 27/19 – pročišćeni tekst, 13/21, 16/21 i 8/24) prema kojoj Skupština Grada donosi urbanistički plan grada i uređuje korištenje građevinskog zemljišta.

Razlozi: Skupština Grada Subotice je na 24. sjednici održanoj 07.srpnja 2022. godine donijela Odluku o izradi Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici.

Povodom izrade Plana, a sukladno članku 45a. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) od strane Gradske uprave, Tajništva za građevinarstvo oglašen je rani javni uvid.

Oglas o održavanju ranog javnog uvida objavljen je u dnevnom listu „Magyar Szó” od 01. rujna 2022., i u tjednicima „Nove Subotičke Novine” i „Hrvatska riječ” od 02. rujna 2022. godine.

Oglas je objavljen i na službenoj internetskoj stranici Grada Subotica. Oglas je istaknut i na oglasnoj ploči Grada Subotice. Oglas je istaknut u ulazu Gradske kuće.

Rani javni uvid održan je u trajanju od 15 dana u razdoblju od 02. do 16. rujna 2022. godine.

Tijekom trajanja ranog javnog uvida nije bilo pristiglih primjedbi.

Povjerenstvo za planove Skupštine Grada Subotice je na 28. sjednici održanoj dana 27. rujna 2022 god. Sastavilo izvješće o obavljenom ranom javnom uvidu i donijelo Zaključak kojim se Plan upućuje u daljnju proceduru utvrđenu Zakonom.

Na 42. sjednici Povjerenstva za planove održanoj 22. svibnja 2023.god izvršena je stručna kontrola Nacrta Plana. Na 60. sjednici održanoj 27. prosinca 2023. godine ponovno je izvršena stručna kontrola.

Nakon stručne kontrole Nacrta plana Povjerenstvo za planove je na temelju članka 52. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“ broj 32/2019) donijelo Zaključak kojim je dalo pozitivno mišljenje na Nacrt Plan detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici i isti je uputilo u proceduru javnog uvida.

Izvršitelji i rok za izvršenje: Tajništvo za investicije i razvitak i Tajništvo za građevinarstvo Gradske uprave Grada Subotice.

Izvor sredstava potrebnih za realizaciju: Za realizaciju ove odluke su osigurana su proračunska sredstva.

Na temelju članka 68. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade planskih dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS”, br. 32/2019) uz prijedlog planskog dokumenta, koji sadrži tekstualni i grafički dio, tijelu nadležnom za donošenje planskog dokumenta dostavljaju se i obvezni prilozi u formi obrazloženja planskog dokumenta. Obrazloženje urbanističkog plana sadrži:

- 1) **Kraću informaciju o proceduri izrade i kontrole planskog dokumenta**
- 2) **Izvještaj o izvršenoj stručnoj kontroli nacrta planskog dokumenta**
- 3) **Izvještaj o obavljenom javnom uvidu u nacrt planskog dokumenta**
- 4) **Izvještaj o obavljenom ponovnom javnom uvidu u dio nacrta planskog dokumenta**

2) Izvještaj o izvršenoj stručnoj kontroli nacrtu planskog dokumenta



Republika Srbija
Autonomna Pokrajina Vojvodina
Grad Subotica
GRADSKA UPRAVA
Tajništvo za građevinarstvo
Broj: IV-05-350-42/2022
Dana: 27.12.2023.
Subotica
Trg slobode 1
Tel. 024/626-799

Na temelju članka 49. stavak 6. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021) i članka 53. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/19), Povjerenstvo za planove Skupštine Grada Subotice na 60. sjednici održanoj dana 27. prosinca 2023.god., s početkom u 13,00 sati u Plavoj dvorani Stare gradske kuće, Trg slobode br.1 sastavilo je:

IZVJEŠTAJ O IZVRŠENOJ STRUČNOJ KONTROLI

Nacrta Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici

Sjednici su nazočili:

Članovi Povjerenstva: Zagorka Panić, Biljana Vrbaški, Jelena Vujasinović Grkinić, Slobodan Madžarević, Aleksandar Popović, Hargita Ercsi, Adél Grbić Ludasi i Izabella Nagy.

Predstavnici JP za gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica: Dragana Mijatović, Petar Andrić, Vladimir Vlček i Milica Aleksić.

Tajništvo za građevinarstvo: Katarina Buljovčić i Laura Marton Bence.

Sjednicama je predsjedavala predsjednica Povjerenstva: Zagorka Panić.

Zapisnik je vodila Katarina Buljovčić.

1.Uvodni dio

Skupština grada Subotice je na 24. sjednici održanoj 07. srpnja 2022. godine donijela Odluku o izradi Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici.

Povodom izrade Plana, a sukladno članku 45a. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021) od strane Gradske uprave, Tajništva za građevinarstvo oglašen je rani javni uvid.

Oglas o održavanju ranog javnog uvida je objavljen u dnevnom listu „Magyar Szó“ od 01. rujna 2022., i u tjednicima „Nove Subotičke Novine“ i „Hrvatska riječ“ od 02. rujna 2022. godine.

Oglas je objavljen i na službenoj internetskoj stranici Grada Subotica. Oglas je istaknut i na oglasnoj ploči Grada Subotice. Oglas je istaknut u ulazu Gradske kuće.

Rani javni uvid je održan u trajanju od 15 dana u razdoblju od 02. do 16. rujna 2022. godine.

Tijekom trajanja ranog javnog uvida nije bilo pristiglih primjedbi.

Povjerenstvo za planove Skupštine Grada Subotice je na 28. sjednici održanoj dana 27. rujna 2022 god. Sastavilo izvješće o obavljenom ranom javnom uvidu i donijelo Zaključak kojim se Plan upućuje u daljnju proceduru utvrđenu Zakonom.

2. Stručna kontrola

Nacrt plana je izrađen u Javnom poduzeću za gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica.

Na 42. sjednici izvršena je stručna kontrola Nacrta plana.

Nacrt Plana, Elaborat 299-21/22 sadrži tekstualni i grafički dio utvrđen Zakonom.

Petar Andrić dipl.inž.arh. odgovorni urbanist, obrazložio je Nacrt plana, te je upoznao povjerenstvo s uvjetima MZZSK, koji nisu u suglasnosti s ranije izdanim uvjetima MZZSK u planovima višeg reda.

Jelena Vujasinović dala je sljedeće primjedbe:

- preispitati visinu planiranih objekata oko objekta mjesne zajednice,
- postotak zelenih površina je 15%, a prema u GUP-u je min. 20% - usuglasiti sa GUP-om,
- indekse zauzetosti također usuglasiti s GUP-om,
- nedosljednost na grafičkim priložima i u tekstualnom dijelu - ispraviti vezano za katnost objekata (npr. str. 20 blok 6) – dopuniti,
- MZZSK Subotica mora svoje uvjete odrediti u skladu sa zakonom,
- mjere zaštite od zemljotresa provjeriti da li 8 MCS ili 6-7 MCS,
- namjena bloka 1a i 1b nije u skladu s GUP-om,
- na str. 51 preispitati rečenicu- „Prostor zapadno od ulice Braće Jugovića koji tangira planski građeno naselje – „Radijalac“, većim dijelom je izgrađen objektima koji nisu u skladu s namjenom definiranom GUP-om Subotica-Palić do 2030 i važećem PDR-u, te je ovaj prostor predmet urbanističkog preuređenja s ciljem regeneracije u urbano tkivo na temeljima održivog razvoja uz racionalnije korištenje građevinskog zemljišta (obiteljsko stanovanje mijenja se u višecobiteljsko)“.

Biljana Vrbaški dala je sljedeće primjedbe:

- ispraviti grafiku i u tekstu da sve bude napisano ćirilicom,
- usuglasiti legende na grafici i u legendi,
- dopuniti izvadak iz GUP-a s parametrima koji se odnose na indekse popunjenosti i izgradnje,
- na grafici za svaku namjenu odrediti katnost,
- u ul. Z. Frankopana katnost treba biti manja od P+5+Pk,
- indeksi zauzetosti 45%,65%,75% usuglasiti s GUP-om,
- provjeriti u blokovima nakon parcelacije/preparcelacije hoće li se rješenje uklopiti u indeks zauzetosti i u indeks izgrađenosti određen GUP-om i za kutne parcele,
- uvjeti MZZSK Subotica moraju se uvažiti.

Biljana Vrbaški i Jelena Vujasinović protive se osiguranom parkirnom mjestu od min.75%, odnosno da se broj parkirnih mjesta odredi prema Odluci o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta ("Službeni list Grada Subotica" broj 7/2015 i 8/2019) – odnosno da se osigura samo min. 75% parkirnih mjesta

Nakon stručne kontrole Nacrta plana Povjerenstvo za planove na temelju članka 53. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/2019), daje sljedeće :

Konstatacije

1. Nacrt Plana izrađen je sukladno Zakonu o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021) i Pravilnikom o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/19).

2. Nacrt Plana je usklađen s Odlukom o izradi plana.

3. Prilikom izrade nacrt Plana primijenjena su pravila urbanističke struke, standardi i normativi.

4. Nacrt Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici nije u skladu s Generalnim urbanistički planom Subotica – Palić do 2030. godine (Službeni list Grada Subotice broj 29/2018) po navedenim primjedbama.

Povjerenstvo većinom glasova donosi sljedeći:

Zaključak

Obradivač i predstavnici MZZSK Subotica trebaju odrediti nove uvjete mjere zaštite. Iste je potrebno implementirati u Nacrt Plana.

Nakon ispravke po gore navedenim primjedbama i provjere od strane Povjerenstva za planove, isti se može uputiti u proceduru javnog uvida.

Na **60. sjednici** održanoj 27. prosinca 2023. godine izvršena je ponovna stručna kontrola Nacrta Plana. Odgovorni urbanist, Petar Andrić upoznao je povjerenstvo s izvršenim ispravcima i korekcijama Nacrta Plana, na temelju usvojenih primjedbi na 42. sjednici Povjerenstva za planove održane dana 22. svibnja 2023. godine.

Jelena Vujasinović Grkinić dala je sljedeće primjedbe:

U dijelu II. OPĆI DIO, 2.2. IZVADAK IZ PLANOVA VIŠEG REDA , 2.2.1. IZVADAK IZ GUP-a SUBOTICA-PALIĆ DO 2030. god., dopuniti tekstualni dio Izvatom iz GUP-a SUBOTICA-PALIĆ DO 2030. god koji se odnosi na Zone poslovanja (str 182.GUP)

- U dijelu II. OPĆI DIO, 2.4. POSTOJEĆA NAMJENA I URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA, NA STRANICI 12. NAVODI SE:“ Prvi Prijedlog Nacrta Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici izrađen je još mjesecu svibnju 2023.godine kako bi prigodom stručne kontrole, Povjerenstvo za planove na 42. sjednici, održanoj 22. svibnja 2023. godine, zaključilo da nadležni Međupćinski zavod za zaštitu spomenika kulture iz Subotice (MZZSK) mora svoje mjere usuglasiti sa zakonom“

Navedeni navod nije točan. Na prijedlog Zapisnika koji je sadržavao ovaj zaključak, dana 02. lipnja 2023. godine o „...u dijelu Zapisnika koji se odnosi na stručnu kontrolu PDR za prostor između ulica Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici potrebno je korigirati moju primjedu “MZZSK Subotica mora svoje uvjete odrediti u skladu sa zakonom”. Suština moje primjedbe bila je vezana uz moje neslaganje u svezi s tekstom Nacrta u dijelu u kojem je Obradivač donio odluku da u tekst Nacrta plana ugradi uvjete MZZSK iz 2018 .god, iako su izdani novi uvjeti za potrebe izrade ovog planskog dokumenta. Prijedlog je bio postizanje kompromisa Obradivača i predstavnika MZZSK po pitanju novih uvjeta, ali nikako ugradnja ranije izdanih uvjeta u Nacrt PDR-a za prostor između ulica Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici za potrebe izrade drugih planskih dokumenata.

S tim u svezi, nisam suglasna sa Zaključkom koji je formuliran na ovaj način po ovoj točki Dnevnog reda.“

Potrebno je iz tekstualnog dijela brisati dio koji se odnosi na kronologiju izrade, pribavljanja uvjeta i zaključaka Povjerenstva.

- Na stranici 16, pod točkom 2.7. Stečene urbanističke obveze, dodati broj službenog lista tako da glasi:

Plan detaljne regulacije za dio prostora istočno od Majšanskog mosta do bivšeg kompleksa ljevaonice i zapadno od Majšanskog mosta do Ul. Arsenija Čarnojevića i Aleje maršala Tita broj 299-5/21 ("Službeni list Grada Subotice", broj 17/22 i 23/23).

- Na stranici 16, pod točkom 2.7. Stečene urbanističke obveze, brisati naziv „KUBARCH” d.o.o. iz Subotice iz dijela 4 *Urbanistički projekt za izgradnju višeobiteljskog stambenog objekta Po+Pr+3+Pk na k.p. br. 31166 K.O. Stari grad na uglu ulica Zrinjskog i Frankopana i Lasla Sekereša u Subotici s urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije („KUBARCH“ doo iz Subotice)*

- U dijelu **3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA** na str.19 navodi se sljedeće: brisati iz teksta objašnjenje: „bez obzira što nije u skladu s planom višeg reda “Rubni blokovi uz ulicu Zrinjskog i Frankopana (9, 10, 11 ,12 i 13) se prema planu višeg reda nalaze u višeobiteljskom stanovanju srednje gustoće. Radi toga što se blokovi, odnosno dijelovi blokova 10, 11, 12 i 13 nalaze unutar granice PKIC pod prethodnom zaštitom, odnosno unutar granice zaštitne zone PKIC, veći dio objekata vrednovan je tako da se planira njihovo zadržavanje i intervencije na temelju Novih uvjeta zaštite. Sukladno tome, za većinu prostora ovih blokova namjena mješovitog stanovanja definirana je kao prevladavajuća svrha u planu, bez obzira na to što nije u skladu s planom višeg reda“.

Imajući u vidu da se u dijelu teksta koji prethodi ovoj konstataciji daje obrazloženje i razlog radi kojeg se pristupilo ovoj vrsti izmjena, brisati iz teksta dio „bez obzira što to nije u skladu sa planom višeg reda“.

- str.22, blok 4 - kontradiktornost u tekstu razjasniti – postojeći objekti se zadržavaju/postojeći objekti se ne uklapaju u planirano rješenje,

U dijelu 3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA , 3.2.1. Konceptija uređenja karakterističnih urbanističkih cjelina (građevinskih blokova) određenih planom prema morfološkim, planskim, povijesno–ambijentalnim i drugim karakteristikama , Blok 4

„Postojeći objekt mjesne zajednice „Dudova šuma“ (koji je nedavno adaptiran i uređen) je skupa s ostalim objektima u Vinkovačkoj ulici unutar granica PKIC pod prethodnom zaštitom i vrednovani su tako da se zadržavaju. Objekt mesne zajednice je u javnoj namjeni, dok se navedeni objekti u njegovoj okolini nalaze u sklopu namjene mješovitog stanovanja (mogu se zadržati kao obiteljski stambeni objekti ili prenamijeniti u višeobiteljske objekte sukladno uvjetima zaštite.“

„U dijelu bloka uz sjeverni krak ulice Braće Jugović, kao i uz dijelove ulica Zrinjskog i Frankopana i Kragujevačkih žrtava postoji više obiteljskih stambenih objekata s pripadajućim parcelama koji se ne uklapaju u planiranu namjenu prostora ili predstavljaju smetnju za formiranje ulica, stoga je potrebno njihovo rušenje.“

Razjasniti i obrazložiti iz kog razloga se postojeći objekti u dijelu bloka 4 zadržavaju, a ostali ne uklapaju u planirano rješenje.

- U tekstualnom dijelu **3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA , Blok 7, Podblok 7b** naveden je **maksimalni broj katova planiranih objekata u kompleksu P+2+Pk (Ps), dok je za iste objekte na grafičkom prilogu 5.5. Regulacijsko nivelacijski plan s analitičko-geodetskim elementima za obilježavanje naveden broj katova P+2+Pk**

Usuglasiti broj katova objekata na grafičkom prilogu i u tekstualnom dijelu.

- U tekstualnom dijelu **3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA , Blok 12** navodi se :“ Blok 12 je formiran djelomičnim proširenjem regulacija ulica Zrinjskog i Frankopana, Travničke i Ilirske i nalazi se većim dijelom unutar PKIC pod prethodnom zaštitom. Sukladno tome, većina zgrada u ovom bloku je vrednovana prema Novim uvjetima zaštite i planira ih se zadržati, te se sukladno tome uglavnom zadržava regulacije ulice Zrinjskog i Frankopana.

Ova nova činjenica dovela je do toga da je predmetni blok u ovom planu, označen kao mješovita stambena zona, bez obzira na to što nije u skladu s GUP-om u kojem je ovaj blok namijenjen višeobiteljskom stanovanju srednje gustoće.“

Budući da se u dijelu teksta koji prethodi ovoj konstataciji daje obrazloženje i razlog radi kojeg se pristupilo ovoj vrsti izmjena, brisati iz teksta dio „bez obzira što to nije u skladu s GUP-om u kojem je ovaj blok namijenjen višeobiteljskom stanovanju srednje gustoće“.

- U tekstualnom dijelu **3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA , Blok 12** naveden je **maksimalni broj katova planiranog objekta** unutar PKIC pod prethodnom zaštitom **P+2+Pk, dok je za iste objekte na**

grafičkom prilogu 5.5. Regulacijsko nivelacijski plan s analitičko-geodetskim elementima za obilježavanje naveden broj katova P+2+Ps

Usuglasiti broj katova objekata na grafičkom prilogu i u tekstualnom dijelu.

- U tekstualnom dijelu **3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA , Blok 13, navodi se:**“ Potez uz ulicu Luke Botića namijenjen je mješovitom stanovanju, odnosno kombinaciji višeobiteljskog i obiteljskog stanovanja u ovisnosti od površine parcela i mogućnosti izgradnje na istima s maksimalnim brojem katova do P+2+Pk (PS).“

Na grafičkom prilogu 5.5. Regulacijsko nivelacijski plan s analitičko-geodetskim elementima za obilježavanje naveden je broj katova P+1+Pk-P+2+Pk,

Usuglasiti broj katova objekata na grafičkom prilogu i u tekstualnom dijelu.

- U tekstualnom dijelu **3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA , Blok 14, navodi se:**“ Maksimalni broj katova je P+4+Pk (PS), a izgradnja objekata definiran je u pravilima građenja u sklopu ovog plana“ Na grafičkom prilogu **5.5. Regulacijsko nivelacijski plan s analitičko-geodetskim elementima za obilježavanje naveden je broj katova P+4+Pk**

Usuglasiti broj katova objekata na grafičkom prilogu i u tekstualnom dijelu.

- Na stranici 29, u dijelu 3.3. OPIS DETALJNE NAMJENE POVRŠINA I OBJEKATA I MOGUĆIH KOMPATIBILNIH NAMJENA S BILANCOM POVRŠINA, **3.3.4. Moguće kompatibilne namjene, • Objekti javne namjene, iz dijela teksta koji glasi :**“ Svi javni objekti moraju biti izgrađeni u skladu s važećim zakonskim propisima, standardima gradnje pojedinih objekata“ brisati riječ važeći.

- Na stranicama 30, 60 i 69 navodi se termin „hendikepirani“. Brisati ili navesti adekvatniji izraz koji je primjeren i ne predstavlja terminološku diskriminaciju.

- Na stranici 30, u dijelu 3.3. OPIS DETALJNE NAMJENE POVRŠINA I OBJEKATA I MOGUĆIH KOMPATIBILNIH NAMJENA S BILANCOM POVRŠINA, **3.3.4. Moguće kompatibilne namjene, • Sport i rekreacija kompatibilna namjena** navesti između ostalih urbanističkih parametara sukladno GUP-u **SUBOTICA-PALIĆ DO 2030.god. i postotak zelenih površina i koeficijent izgrađenosti**

- Na stranici 37, u dijelu **3.5. URBANISTIČKI I DRUGI UVJETI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMJENE, 3.5.3. Objekti javne namjene za koje je predviđeno utvrđivanje općeg interesa, iz dijela teksta koji glasi :**“ Svi javni objekti od općeg interesa moraju biti izgrađeni u skladu s važećim zakonskim propisima, standardima i normativima koji uređuju izgradnju konkretne vrste centralnih sadržaja.“ brisati riječ važećim.

- **3.9. UVJETI ZAŠTITE PROSTORA, 3.9.2. Uvjeti i mjere zaštite kulturne baštine** brisati ili preformulirati dio teksta koji glasi: “ Za potrebe izrade Plan detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici pribavljeni su Prethodni uvjeti zaštite nepokretnih kulturnih dobara od nadležnog Međuopćinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Subotice pod brojem: 685-2/13 od 15.11.2022. godine.

Prilikom izrade nacrtu plana primijećeno je da su navedeni Prethodni uvjeti zaštite nepokretnih kulturnih dobara u većem dijelu u koliziji s ranije izdanim, odnosno izdavanim Detaljnim mjerama zaštite za predmetni prostor.

Naime, za potrebe izrade važećeg Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici (za ovaj prostor izrađuje se ovaj novi PDR), a zatim i za važeće planove višeg reda Generalni urbanistički plan Subotica – Palić do 2030. godine (Službeni list Grada Subotice broj 29/2018) kojim je za ovaj prostor utvrđena obveza izrade Plana detaljne regulacije i Plan generalne regulacije XIII. – za dijelove MZ „Dudova šuma“, „Novo selo“, „Gat“ i „Ker“ („Službeni list općine Subotica“ br. 30/2017) kojim je za predmetni prostor utvrđena izrada plana detaljne regulacije pribavljane su Detaljne mjere zaštite koje se u potpunosti razlikuju od tih prvih prethodnih uvjeta.

Prilikom stručne kontrole Nacrta plana na 42. sjednici Povjerenstva za planove Grada Subotice održanoj 22. svibnja 2023.god. Povjerenstvo za planove zaključio je da se ti prvi uvjeti moraju preispitati i preko nadležnog Tajništva za građevinarstvo zatražilo od nadležnog MZZSK dostavljanje Novih detaljnih mjera usuglašenih s važećim zakonima i planovima. Novi Prethodni uvjeti zaštite nepokretnih kulturnih dobara za potrebe izrade Nacrta plana korigirani su i izdani pod brojem: 596-2/12 od 22.08.2023. i dostavljeni Obradivaču plana s datumom 28. kolovoza 2023.god. Nakon uvida u navedene Nove uvjete konstatirane su neke nedosljednosti i neusuglašenosti s postojećim stanjem i prijedlogom intervencija tako da je nadležni MZZSK korigirao i ispravio te Nove prethodne uvjete i dostavio ih obrađivaču plana 26. listopada 2023.god (zavedene pod brojem: 4-1076/23).“

- 3.9. UVJETI ZAŠTITE PROSTORA, 3.9.2. Uvjeti i mjere zaštite kulturne baštine navode sljedeće:

“Imajući u vidu da se u tim Novim mjerama dio prostora unutar predmetnog plana evidentira kao Prostorna kulturno-povijena cjelina pod prethodnom zaštitom „*Prizemne gradske kuće s kraja 19. i početka 20.stoljeća*“ obrađivač je sukladno Zakonu o planiranju i izgradnji bio u obvezi izraditi kompozicijski plan za taj zaštićeni prostor (kako isti nije dostavio nadležni MZZSK iz Subotice). Također se, sukladno tim mjerama, trebala izvršiti prenamjena unutar granica PKIC pod prethodnom zaštitom i većim dijelom se odstupiti od planiranih namjena koje su za te prostore utvrđene GUP-om (višeobiteljsko stanovanje velike i srednje gustoće). Zbog ovih objektivnih okolnosti dio planskih rješenja ovog plana neće biti usuglašen s planom višeg reda – GUP-om.“

Brisati iz teksta dio iz zgrade koji se odnosi na izradu kompozicijskog plana „(pošto isti nije dostavio nadležni MZZSK iz Subotice)“. Člankom 28. Zakona o planiranju i građenju definirano je da se za zone urbane obnove planom detaljne regulacije posebno razrađuju sastavni ili projektni plan i plan uređenja zemljišta, što je obveza Obradivača.

- U dijelu **3. DOBRA POD PRETHODNOM ZAŠTITOM, DETALJNE MJERE ZAŠTITE URBANIH I FIZIČKIH STRUKTURA** navodi se grafički prilog broj 2 Nove intervencije

Navedeni grafički prilog nije priložen uz uvjete MZZSK Subotica. Dopuniti uvjete navedenim izostavljenim prilogom.

- Na stranici 52 , u dijelu **Mjere zaštite od zemljotresa** navedeno je da područje Subotice spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine VIII. MCS .

Korigirati zonu u VI.-VII. MCS, sukladno izdanim Seizmološkim uvjetima br. 02-399-1-2022 od 29.09.2022. godine u kojima se u prilogu 3 nalazi karta seizmičkog hazarda za povratno razdoblje 475 g. izražen u stupnjevima makroseizmičkog intenziteta na planskom području.

- Na stranici 52 , u dijelu **Mjere zaštite od zemljotresa** navodi se Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekta visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ” broj 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

Navedeni pravilnik predstavlja nevažeći akt. Brisati.

- Na stranici 52 , u dijelu **Sklanjanje ljudi, materijalnih i kulturnih dobara navodi se Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o izvanrednim situacijama** („Službeni glasnik RS“ br.93/2012).

Navedeni propis je nevažeći.

Brisati i navesti Zakon o smanjenju rizika od katastrofa i upravljanju izvanrednim situacijama ("Sl. glasnik RS", br. 87/2018).

- U dijelu **3.10. POSEBNI UVJETI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMJENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA S INVALIDITETOM, SUKLADNO STANDARDIMA PRISTUPAČNOSTI** , na stranici 53 u tekstu se navodi Zakon o sprječavanju diskriminacije osoba s invaliditetom („Službeni glasnik RS” br. 33/06)

Dopuniti isti brojem Službenog glasnika br.13/2016.

- U dijelu **4.1.2. ZONA VIŠEOBITELJSKOG STANOVANJA (SREDNJE I VELIKE GUSTOĆE)**, na stranici 61 konstatira se da je jedini novi objekt u bloku 5 koji je zbog specifičnosti lokacije također s manjim brojem katova do P+1+Pk(PS). Na grafičkom prilogu **5.5. Regulacijsko nivelacijski plan s analitičko-geodetskim elementima za obilježavanje** naveden je broj katova P+1+Pk.

Usuglasiti tekstualni i grafički dio.

- U dijelu **4.1.2. ZONA VIŠEOBITELJSKOG STANOVANJA (SREDNJE I VELIKE GUSTOĆE)**, na stranici 61 navodi se „Zona višebitjeljskog stanovanja srednje gustoće zastupljena je u blokovima 1a i 9, a broj katova u ovoj zoni kreće se od P+2 do P+3+Pk.“

Na grafičkom prilogu **5.5. Regulacijsko nivelacijski plan s analitičko-geodetskim elementima za obilježavanje** nalazi se objekt u bloku 9 čiji je broj katova Po+P+3+Ps.

Usuglasiti tekstualni i grafički dio.

- U dijelu **4.1.2. ZONA VIŠEOBITELJSKOG STANOVANJA (SREDNJE I VELIKE GUSTOĆE), I.) Vrsta i namjena objekata koji se mogu graditi** na stranici 61 navodi se :„ U zoni VIŠEOBITELJSKOG STANOVANJA otvorenog (soliterskog) tipa (blokovi 2b, 3, 5, 7c i 8b) nije dozvoljena izgradnja novih objekata osim planiranog objekta u bloku 5, uz ulicu Braće Jugović. Maksimalni horizontalni gabarit ovog objekta definiran je na grafičkom prilogu 5.5., a njegova maksimalna katnost je (u skladu s uvjetima zaštite) P+1+Pk(PS).“

U skladu sa Novim prethodnim uvjetima zaštite nepokretnih kulturnih dobara za potrebe izrade PDR-a za dio prostora omeđenog ulicama Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleje Maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici broj 4-1076/23 od 26. listopada 2023. godine maksimalni broj katova interpoliranih objekata precizno je definiran i na ovoj lokaciji P+1+Pk , zbog postojećih visina susjednih objekata koji imaju spomenička svojstva .Sve navedeno prikazano je na grafičkom prilogu 2 Nove intervencije, koji nije dostavljen uz Uvjete zaštite nepokretnih kulturnih dobara za potrebe izrade ovog PDR-a MZZSK Subotica i na grafičkom prilogu **5.5. Regulacijsko nivelacijski plan s analitičko-geodetskim elementima za obilježavanje**

Usuglasiti tekstualni i grafički dio i uskladiti s Novim prethodnim uvjetima zaštite nepokretnih kulturnih dobara za potrebe izrade PDR-a

- U dijelu **4.1.2. ZONA VIŠEOBITELJSKOG STANOVANJA (SREDNJE I VELIKE GUSTOĆE), IV.) Urbanistički parametri** u tablici se navodi 40 % kao maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti za središnje parcele.

Usuglasiti s parametrima iz GUP-a tako da iznosi maksimalno 40%.

- U dijelu **4.1.2. ZONA VIŠEOBITELJSKOG STANOVANJA (SREDNJE I VELIKE GUSTOĆE), IV.) Urbanistički parametri** u tablici se navodi maksimalno 50% na razini zone kao postotak udjela poslovanja.

Usuglasiti s parametrima iz GUP-a tako da iznosi maksimalno 40% za višebitjeljsko stanovanje velike gustoće i 35% za višebitjeljsko stanovanje srednje gustoće.

- U dijelu **4.1.3. ZONA KOMERCIJALNO-POSLOVNIH SADRŽAJA** dopuniti tekstualni dio postotkom zelenih površina.

- U dijelu **4.1.3. ZONA KOMERCIJALNO-POSLOVNIH SADRŽAJA, V) Dozvoljeni broj katova i visina objekata** iz podnaslova brisati dio „i visina“, imajući u vidu da je u daljnjem tekstu dan samo broj katova.

- Na stranici 79, u dijelu **4.6. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI UVJETI ZA IZGRADNJU OBJEKATA** navode se izdani uvjeti od Republičkog seizmološkog Zavoda broj 02-399-1-2022 od 29.09.2022. Tekst koji slijedi nije onaj koji odgovara sadržaju navedenih uvjeta.

Preuzeti podatke iz Seizmoloških uvjeta broj 02-399-1-2022 od 29.09.2022. godine i ugraditi ih u tekst.

-U cijelom tekstu Nacrta PDR-a korigirati dijelove koji se odnose na rješavanje parkiranja u smislu da se isto rješava u skladu s Pravilnikom o općim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. Glasnik RS“, br. 22/2015).

Biljana Vrbaški dala je sljedeće primjedbe:

- U tekstualnom dijelu ne treba navesti zaključke donesene na sjednicama Povjerenstva za planove,
- Na str. 12 i 43. brisati obrazloženje i da je u „suprotnosti s GUP-om“,

- Parkiranje riješiti u skladu s člankom 33. Pravilnika o općim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Službeni glasnik RS“, broj 22/2015).

Zagorka Panić dala je sljedeću primjedbu/sugestiju: treba provjeriti postoji li gradska odluka u svezi dražbe garažnih mjesta na gradskom zemljištu.

Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći:

Zaključak

Povjerenstvo daje pozitivno mišljenje na Plan detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleje Maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici, te se nakon ispravaka po gore navedenim primjedbama i provjere od strane Povjerenstva za planove, isti može uputiti u proceduru javnog uvida.

Predsjednica Povjerenstva:

Tajnica

Zagorka Panić dipl. ing. građ. v.r.

Melinda Nagy Kiserős master građ. ing. v.r.

Izveštaj sastavila:

Buljovčić Katarina dipl. ing. građ. v.r.

3) Izvještaj o obavljenom javnom uvidu u nacrt planskog dokumenta



Republika Srbija
Autonomna Pokrajina Vojvodina
Grad Subotica
Skupština Grada Subotice
POVJERENSTVO ZA PLANOVE
Broj: IV-05-350-42/2022
Dana: 27.12.2024.
24000 Subotica
Trg Slobode br.1

Na temelju članka 50. stavak 3. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021) i članka 66. stavak 1. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/19), Povjerenstvo za planove Skupštine grada Subotice na 3. sjednici održanoj dana 23. prosinca 2024.god. u 13,00 sati u Plavoj dvorani, Stare gradske kuće, Trg slobode br.1. sastavilo je:

Izvještaj o izvršenom javnom uvidu
u
Nacrt Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc
Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici

Sjednici su nazočili:

Članovi Povjerenstva: Zagorka Panić, Biljana Vrbaški, Jelena Vujasinović Grkinić, Slobodan Madžarević, Aleksandar Popović, Hargita Ercsi, Izabella Nagy i Csaba Losonc.

Predstavnici JP za gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica: Károly Törteli, Dragana Mijatović, Petar Andrić, Lázsló Juhász, Relja Kovač, Vladimir Vlček.

Predstavnici JP Urbanizam-Kragujevac: Tijana Marković i Nataša Matović.

Tajništvo za građevinarstvo: Katarina Buljovčić, Laura Marton Bence i Angéla Szitás

Sjednici je predsjedavala predsjednica Povjerenstva: Zagorka Panić.

1.UVODNI DIO

Skupština Grada Subotice je na 24. sjednici održanoj 07. srpnja 2022. godine donijela Odluku o izradi Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici.

Povodom izrade Plana, a sukladno članku 45a. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka

US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021) od strane Gradske uprave, Tajništva za građevinarstvo oglašen je rani javni uvid.

Oglas o održavanju ranog javnog uvida objavljen je u dnevnom listu „Magyar Szó” od 01. rujna 2022., i u tjednicima „Nove Subotičke Novine” i „Hrvatska riječ” od 02. rujna 2022. godine.

Oglas je objavljen i na službenoj internetskoj stranici Grada Subotica. Oglas je istaknut i na oglasnoj ploči Grada Subotice. Oglas je istaknut u ulazu Gradske kuće.

Rani javni uvid je održan u trajanju od 15 dana u razdoblju od 02. do 16. rujna 2022. godine.

Tijekom trajanja ranog javnog uvida nije bilo pristiglih primjedbi.

Povjerenstvo za planove Skupštine Grada Subotice je na 28. sjednici održanoj dana 27. rujna 2022 god. sastavilo izvještaj o obavljenom ranom javnom uvidu i donijelo Zaključak kojim se Plan upućuje u daljnju proceduru utvrđenu Zakonom.

2. STRUČNA KONTROLA

Nacrt plana je izrađen u Javnom poduzeću za gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica.

Na **42. sjednici** izvršena je stručna kontrola Nacrta plana.

Nacrt Plana, Elaborat 299-21/22 sadrži tekstualni i grafički dio utvrđen Zakonom.

Petar Andrić dipl.inž.arh. odgovorni urbanist obrazložio je Nacrt plana, te upoznao povjerenstvo s uvjetima MZZSK, koji nisu u suglasnosti s ranije izdanim, uvjetima MZZSK u planovima višeg reda.

Jelena Vujasinović dala je sljedeće primjedbe:

- preispitati visinu planiranih objekata oko objekta mjesne zajednice,
- postotak zelenih površina je 15%, a prema u GUP-u je min. 20% - usuglasiti sa GUP-om,
- indekse zauzetosti također usuglasiti s GUP-om,
- nedosljednost na grafičkim priložima i u tekstualnom dijelu - ispraviti vezano za katnost objekata (npr. str. 20 blok 6) – dopuniti,
- MZZSK Subotica mora svoje uvjete odrediti u skladu sa zakonom,
- mjere zaštite od zemljotresa provjeriti da li 8 MCS ili 6-7 MCS,
- namjena bloka 1a i 1b nije u skladu s GUP-om,
- na str. 51 preispitati rečenicu- „Prostor zapadno od ulice Braće Jugovića koji tangira planski građeno naselje – „Radijalac“, većim dijelom je izgrađen objektima koji nisu u skladu s namjenom definiranom GUP-om Subotica-Palić do 2030 i važećem PDR-u, te je ovaj prostor predmet urbanističkog preuređenja s ciljem regeneracije u urbano tkivo na temeljima održivog razvoja uz racionalnije korištenje građevinskog zemljišta (obiteljsko stanovanje mijenja se u višeobiteljsko)“.

Biljana Vrbaški dala je sljedeće primjedbe:

- ispraviti grafiku i u tekstu da sve bude napisano ćirilicom,
- usuglasiti legende na grafici i u legendi,
- dopuniti izvadak iz GUP-a s parametrima koji se odnose na indekse popunjenosti i izgradnje,
- na grafici za svaku namjenu odrediti katnost,
- u ul. Z. Frankopana katnost treba biti manja od P+5+Pk,
- indeksi zauzetosti 45%,65%,75% usuglasiti s GUP-om,
- provjeriti u blokovima nakon parcelacije/preparcelacije hoće li se rješenje uklopiti u indeks zauzetosti i u indeks izgrađenosti određen GUP-om i za središnje i za kutne parcele,
- uvjeti MZZSK Subotica moraju se uvažiti.

Biljana Vrbaški i Jelena Vujasinović protive se osiguranom parkirnom mjestu od min.75%, odnosno da se broj parkirnih mjesta odredi prema Odluci o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta ("Službeni list Grada Subotica" broj 7/2015 i 8/2019) – odnosno da se osigura samo min. 75% parkirnih mjesta

Nakon stručne kontrole Nacrta plana Povjerenstvo za planove na temelju članka 53. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/2019), daje sljedeće :

Konstatacije

1. Nacrt Plana izrađen je sukladno Zakonu o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021) i Pravilnikom o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/19).

2. Nacrt Plana je usklađen s Odlukom o izradi plana.

3. Prilikom izrade nacrt Plana primijenjena su pravila urbanističke struke, standardi i normativi.

4. Nacrt Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici nije u skladu s Generalnim urbanističkim planom Subotica – Palić do 2030. godine (Službeni list Grada Subotice broj 29/2018) po navedenim primjedbama.

Povjerenstvo većinom glasova donosi sljedeći:

Zaključak

Obradivač i predstavnici MZZSK Subotica trebaju odrediti nove uvjete mjere zaštite. Iste je potrebno implementirati u Nacrt Plana.

Nakon ispravke po gore navedenim primjedbama i provjere od strane Povjerenstva za planove, isti se može uputiti u proceduru javnog uvida.

Na **60. sjednici** održanoj 27. prosinca 2023. godine izvršena je ponovna stručna kontrola Nacrta Plana. Odgovorni urbanist, Petar Andrić upoznao je povjerenstvo s izvršenim ispravcima i korekcijama Nacrta Plana, na temelju usvojenih primjedbi na 42. sjednici Povjerenstva za planove održane dana 22. svibnja 2023. godine.

Jelena Vujasinović Grkinić dala je sljedeće primjedbe:

U dijelu II. OPĆI DIO, 2.2. IZVADAK IZ PLANOVA VIŠEG REDA , 2.2.1. IZVADAK IZ GUP-a SUBOTICA-PALIĆ DO 2030. god., dopuniti tekstualni dio Izvatom iz GUP-a SUBOTICA-PALIĆ DO 2030. god koji se odnosi na Zone poslovanja (str 182.GUP)

- U dijelu II. OPĆI DIO, 2.4. POSTOJEĆA NAMJENA I URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE PROSTORA, NA STRANICI 12. NAVODI SE:“ Prvi Prijedlog Nacrta Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici izrađen je još mjesecu svibnju 2023.godine kako bi prigodom stručne kontrole, Povjerenstvo za planove na 42. sjednici, održanoj 22. svibnja 2023. godine, zaključilo da nadležni Međuopćinski zavod za zaštitu spomenika kulture iz Subotice (MZZSK) mora svoje mjere usuglasiti sa zakonom“

Navedeni navod nije točan. Na prijedlog Zapisnika koji je sadržavao ovaj zaključak, dana 02. lipnja 2023. godine o ...u dijelu Zapisnika koji se odnosi na stručnu kontrolu PDR za prostor između ulica Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici potrebno je korigirati moju primjedu “MZZSK Subotica mora svoje uvjete odrediti u skladu sa zakonom”. Suština moje primjedbe bila je vezana uz moje neslaganje u svezi s tekstom Nacrta u dijelu u kojem je Obradivač donio odluku da u tekst Nacrta plana ugradi uvjete MZZSK iz 2018 .god, iako su izdani novi uvjeti za potrebe izrade ovog planskog dokumenta. Prijedlog je bio postizanje kompromisa Obradivača i predstavnika MZZSK po pitanju novih uvjeta, ali nikako ugradnja ranije izdanih uvjeta u Nacrt PDR-a za prostor između ulica Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici za potrebe izrade drugih planskih dokumenata.

S tim u svezi, nisam suglasna sa Zaključkom koji je formuliran na ovaj način po ovoj točki Dnevnog reda.“

Potrebno je iz tekstualnog dijela brisati dio koji se odnosi na kronologiju izrade, pribavljanja uvjeta i zaključaka Povjerenstva.

Plan detaljne regulacije za dio prostora istočno od Majšanskog mosta do bivšeg kompleksa ljevaonice i zapadno od Majšanskog mosta do Ul. Arsenija Čarnojevića i Aleje maršala Tita broj 299-5/21 ("Službeni list Grada Subotice", broj 17/22 i 23/23).

- Na stranici 16, pod točkom 2.7. Stečene urbanističke obveze, brisati naziv „KUBARCH” d.o.o. iz Subotice iz dijela 4 *.Urbanistički projekt za izgradnju višeobiteljskog stambenog objekta Po+Pr+3+Pk na k.p. br. 31166 K.O. Stari grad na uglu ulica Zrinjskog i Frankopana i Lázsló Szekeres u Subotici s urbanističko-arhitektonskom razradom lokacije („KUBARCH“ doo iz Subotice)*

- U dijelu **3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA** na str.19 navodi se sljedeće: brisati iz teksta objašnjenje,, bez obzira što nije u skladu s planom višeg reda “Rubni blokovi uz ulicu Zrinjskog i Frankopana (9, 10, 11 ,12 i 13) se prema planu višeg reda nalaze u višeobiteljskom stanovanju srednje gustoće. Radi toga što se blokovi, odnosno dijelovi blokova 10, 11, 12 i 13 nalaze unutar granice PKIC pod prethodnom zaštitom, odnosno unutar granice zaštitne zone PKIC, veći dio objekata vrednovan je tako da se planira njihovo zadržavanje i intervencije na temelju Novih uvjeta zaštite. Sukladno tome, za većinu prostora ovih blokova namjena mješovitog stanovanja definirana je kao prevladavajuća svrha u planu, bez obzira na to što nije u skladu s planom višeg reda“.

Imajući u vidu da se u dijelu teksta koji prethodi ovoj konstataciji daje obrazloženje i razlog radi kojeg se pristupilo ovoj vrsti izmjena, brisati iz teksta dio „bez obzira što to nije u skladu sa planom višeg reda“.

- str.22, blok 4 - kontradiktornost u tekstu razjasniti – postojeći objekti se zadržavaju/postojeći objekti se ne uklapaju u planirano rješenje,

U dijelu 3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA , 3.2.1. Konceptija uređenja karakterističnih urbanističkih cjelina (građevinskih blokova) određenih planom prema morfološkim, planskim, povijesno–ambijentalnim i drugim karakteristikama , Blok 4

„Postojeći objekt mjesne zajednice „Dudova šuma“ (koji je nedavno adaptiran i uređen) je skupa s ostalim objektima u Vinkovačkoj ulici unutar granica PKIC pod prethodnom zaštitom i vrednovani su tako da se zadržavaju. Objekt mesne zajednice je u javnoj namjeni, dok se navedeni objekti u njenoj okolini nalaze u sklopu namjene mješovitog stanovanja (mogu se zadržati kao obiteljski stambeni objekti ili prenamijeniti u višeobiteljske objekte sukladno uvjetima zaštite.“

„U dijelu bloka uz sjeverni krak ulice Braće Jugović, kao i uz dijelove ulica Zrinjskog i Frankopana i Kragujevačkih žrtava postoji više obiteljskih stambenih objekata s pripadajućim parcelama koji se ne uklapaju u planiranu namjenu prostora ili predstavljaju smetnju za formiranje ulica, stoga je potrebno njihovo rušenje.“

Razjasniti i obrazložiti iz kog razloga se postojeći objekti u dijelu bloka 4 zadržavaju, a ostali ne uklapaju u planirano rješenje.

- U tekstualnom dijelu **3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA , Blok 7, Podblok 7b** naveden je **maksimalni broj katova planiranih objekata u kompleksu P+2+Pk (Ps), dok je za iste objekte na grafičkom prilogu 5.5. Regulacijsko nivelacijski plan s analitičko-geodetskim elementima za obilježavanje naveden broj katova P+2+Pk**

Usuglasiti broj katova objekata na grafičkom prilogu i u tekstualnom dijelu.

- U tekstualnom dijelu **3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA , Blok 12** navodi se :“ Blok 12 je formiran djelomičnim proširenjem regulacija ulica Zrinjskog i Frankopana, Travničke i Ilirske i nalazi se većim dijelom unutar PKIC pod prethodnom zaštitom. Sukladno tome, većina zgrada u ovom bloku je vrednovana prema Novim uvjetima zaštite i planira ih se zadržati, te se sukladno tome uglavnom zadržava regulacije ulice Zrinjskog i Frankopana.

Ova nova činjenica dovela je do toga da je predmetni blok u ovom planu, označen kao mješovita stambena zona, bez obzira na to što nije u skladu s GUP-om u kojem je ovaj blok namijenjen višeobiteljskom stanovanju srednje gustoće.“

Budući da se u dijelu teksta koji prethodi ovoj konstataciji daje obrazloženje i razlog radi kojeg se pristupilo ovoj vrsti izmjena, brisati iz teksta dio „bez obzira što to nije u skladu s GUP-om u kojem je ovaj blok namijenjen višeobiteljskom stanovanju srednje gustoće“.

- U tekstualnom dijelu **3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA , Blok 12** naveden je **maksimalni broj katova planiranog objekta** unutar PKIC pod prethodnom zaštitom **P+2+Pk, dok je za iste objekte na**

grafičkom prilogu 5.5. Regulacijsko nivelacijski plan s analitičko-geodetskim elementima za obilježavanje naveden broj katova P+2+Ps

Usuglasiti broj katova objekata na grafičkom prilogu i u tekstualnom dijelu.

- U tekstualnom dijelu **3.2. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA , Blok 13, navodi se:**“ Potez uz ulicu Luke Botića namijenjen je mješovitom stanovanju, odnosno kombinaciji višeobiteljskog i obiteljskog stanovanja u ovisnosti od površine parcela i mogućnosti izgradnje na istima s maksimalnim brojem katova do P+2+Pk (PS).“

Na grafičkom prilogu 5.5. Regulacijsko nivelacijski plan s analitičko-geodetskim elementima za obilježavanje naveden je broj katova P+1+Pk-P+2+Pk,

Usuglasiti broj katova objekata na grafičkom prilogu i u tekstualnom dijelu.

- Na stranici 29, u dijelu 3.3. OPIS DETALJNE NAMJENE POVRŠINA I OBJEKATA I MOGUĆIH KOMPATIBILNIH NAMJENA S BILANCOM POVRŠINA, **3.3.4. Moguće kompatibilne namjene, • Objekti javne namjene, iz dijela teksta koji glasi :**“ Svi javni objekti moraju biti izgrađeni u skladu s važećim zakonskim propisima, standardima gradnje pojedinih objekata“ brisati riječ važeći.

- Na stranicama 30, 60 i 69 navodi se termin „hendikepirani“. Brisati ili navesti adekvatniji izraz koji je primjeren i ne predstavlja terminološku diskriminaciju.

- Na stranici 30, u dijelu 3.3. OPIS DETALJNE NAMJENE POVRŠINA I OBJEKATA I MOGUĆIH KOMPATIBILNIH NAMJENA S BILANCOM POVRŠINA, **3.3.4. Moguće kompatibilne namjene, • Sport i rekreacija kompatibilna namjena** navesti između ostalih urbanističkih parametara sukladno GUP-u **SUBOTICA-PALIĆ DO 2030.god. i postotak zelenih površina i koeficijent izgrađenosti**

- Na stranici 37, u dijelu **3.5. URBANISTIČKI I DRUGI UVJETI ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMJENE, 3.5.3. Objekti javne namjene za koje je predviđeno utvrđivanje općeg interesa, iz dijela teksta koji glasi :**“ Svi javni objekti od općeg interesa moraju biti izgrađeni u skladu s važećim zakonskim propisima, standardima i normativima koji uređuju izgradnju konkretne vrste centralnih sadržaja.“ brisati riječ važećim.

- **3.9. UVJETI ZAŠTITE PROSTORA, 3.9.2. Uvjeti i mjere zaštite kulturne baštine** brisati ili preformulirati dio teksta koji glasi: “ Za potrebe izrade Plan detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici pribavljeni su Prethodni uvjeti zaštite nepokretnih kulturnih dobara od nadležnog Međuopćinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Subotice pod brojem: 685-2/13 od 15.11.2022. godine.

Prilikom izrade nacrtu plana primijećeno je da su navedeni Prethodni uvjeti zaštite nepokretnih kulturnih dobara u većem dijelu u koliziji s ranije izdanim, odnosno izdavanim Detaljnim mjerama zaštite za predmetni prostor.

Naime, za potrebe izrade važećeg Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici (za ovaj prostor izrađuje se ovaj novi PDR), a zatim i za važeće planove višeg reda Generalni urbanistički plan Subotica – Palić do 2030. godine (Službeni list Grada Subotice broj 29/2018) kojim je za ovaj prostor utvrđena obveza izrade Plana detaljne regulacije i Plan generalne regulacije XIII. – za dijelove MZ „Dudova šuma“, „Novo selo“, „Gat“ i „Ker“ („Službeni list općine Subotica“ br. 30/2017) kojim je za predmetni prostor utvrđena izrada plana detaljne regulacije pribavljane su Detaljne mjere zaštite koje se u potpunosti razlikuju od tih prvih prethodnih uvjeta.

Prilikom stručne kontrole Nacrta plana na 42. sjednici Povjerenstva za planove Grada Subotice održanoj 22. svibnja 2023.god. Povjerenstvo za planove zaključio je da se ti prvi uvjeti moraju preispitati i preko nadležnog Tajništva za građevinarstvo zatražilo od nadležnog MZZSK dostavljanje Novih detaljnih mjera usuglašenih s važećim zakonima i planovima. Novi Prethodni uvjeti zaštite nepokretnih kulturnih dobara za potrebe izrade Nacrta plana korigirani su i izdani pod brojem: 596-2/12 od 22.08.2023. i dostavljeni Obradivaču plana s datumom 28. kolovoza 2023.god. Nakon uvida u navedene Nove uvjete konstatirane su neke nedosljednosti i neusuglašenosti s postojećim stanjem i prijedlogom intervencija tako da je nadležni MZZSK korigirao i

ispravio te Nove prethodne uvjete i dostavio ih obrađivaču plana 26. listopada 2023.god (zavedene pod brojem: 4-1076/23).“

- 3.9. UVJETI ZAŠTITE PROSTORA, 3.9.2. Uvjeti i mjere zaštite kulturne baštine navode sljedeće:

“Imajući u vidu da se u tim Novim mjerama dio prostora unutar predmetnog plana evidentira kao Prostorna kulturno-povijena cjelina pod prethodnom zaštitom „*Prizemne gradske kuće s kraja 19. i početka 20.stoljeća*“ obrađivač je sukladno Zakonu o planiranju i izgradnji bio u obvezi izraditi kompozicijski plan za taj zaštićeni prostor (kako isti nije dostavio nadležni MZZSK iz Subotice). Također se, sukladno tim mjerama, trebala izvršiti prenamjena unutar granica PKIC pod prethodnom zaštitom i većim dijelom se odstupiti od planiranih namjena koje su za te prostore utvrđene GUP-om (višeobiteljsko stanovanje velike i srednje gustoće). Zbog ovih objektivnih okolnosti dio planskih rješenja ovog plana neće biti usuglašen s planom višeg reda – GUP-om.“

Brisati iz teksta dio iz zgrade koji se odnosi na izradu kompozicijskog plana „(pošto isti nije dostavio nadležni MZZSK iz Subotice)“. Člankom 28. Zakona o planiranju i građenju definirano je da se za zone urbane obnove planom detaljne regulacije posebno razrađuju sastavni ili projektni plan i plan uređenja zemljišta, što je obveza Obradivača.

- U dijelu **3. DOBRA POD PRETHODNOM ZAŠTITOM, DETALJNE MJERE ZAŠTITE URBANIH I FIZIČKIH STRUKTURA** navodi se grafički prilog broj 2 Nove intervencije

Navedeni grafički prilog nije priložen uz uvjete MZZSK Subotica. Dopuniti uvjete navedenim izostavljenim prilogom.

- Na stranici 52 , u dijelu **Mjere zaštite od zemljotresa** navedeno je da područje Subotice spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine VIII. MCS .

Korigirati zonu u VI.-VII. MCS, sukladno izdanim Seizmološkim uvjetima br. 02-399-1-2022 od 29.09.2022. godine u kojima se u prilogu 3 nalazi karta seizmičkog hazarda za povratno razdoblje 475 g. izražen u stupnjevima makroseizmičkog intenziteta na planskom području.

- Na stranici 52 , u dijelu **Mjere zaštite od zemljotresa** navodi se Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekta visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ” broj 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

Navedeni pravilnik predstavlja nevažeći akt. Brisati.

- Na stranici 52 , u dijelu **Sklanjanje ljudi, materijalnih i kulturnih dobara navodi se** Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o izvanrednim situacijama („Službeni glasnik RS“ br.93/2012).

Navedeni propis je nevažeći.

Brisati i navesti Zakon o smanjenju rizika od katastrofa i upravljanju izvanrednim situacijama ("Sl. glasnik RS", br. 87/2018).

- U dijelu **3.10. POSEBNI UVJETI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMJENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA S INVALIDITETOM, SUKLADNO STANDARDIMA PRISTUPAČNOSTI** , na stranici 53 u tekstu se navodi Zakon o sprječavanju diskriminacije osoba s invaliditetom („Službeni glasnik RS” br. 33/06)

Dopuniti isti brojem Službenog glasnika br.13/2016.

- U dijelu **4.1.2. ZONA VIŠEOBITELJSKOG STANOVANJA (SREDNE I VELIKE GUSTOĆE)**, na stranici 61 konstatira se da je jedini novi objekt u bloku 5 koji je zbog specifičnosti lokacije također s manjim brojem katova do P+1+Pk(PS). Na grafičkom prilogu **5.5. Regulacijsko nivelacijski plan s analitičko-geodetskim elementima za obilježavanje** naveden je broj katova P+1+Pk.

Usuglasiti tekstualni i grafički dio.

- U dijelu **4.1.2. ZONA VIŠEOBITELJSKOG STANOVANJA (SREDNJE I VELIKE GUSTOĆE)**, na stranici 61 navodi se „Zona višeo bitelj skog stanovanja srednje gustoće zastupljena je u blokovima 1a i 9, a broj katova u ovoj zoni kreće se od P+2 do P+3+Pk.“

Na grafičkom prilogu **5.5. Regulacijsko nivelacijski plan s analitičko-geodetskim elementima za obilježavanje** nalazi se objekt u bloku 9 čiji je broj katova Po+P+3+Ps.

Usuglasiti tekstualni i grafički dio.

- U dijelu **4.1.2. ZONA VIŠEOBITELJSKOG STANOVANJA (SREDNJE I VELIKE GUSTOĆE), I.) Vrsta i namjena objekata koji se mogu graditi** na stranici 61 navodi se :„ U zoni VIŠEOBITELJSKOG STANOVANJA otvorenog (samostalnog) tipa (blokovi 2b, 3, 5, 7c i 8b) nije dozvoljena izgradnja novih objekata osim planiranog objekta u bloku 5, uz ulicu Braće Jugović. Maksimalni horizontalni gabarit ovog objekta definiran je na grafičkom prilogu 5.5., a njegova maksimalna katnost je (u skladu s uvjetima zaštite) P+1+Pk(PS).“

U skladu sa Novim prethodnim uvjetima zaštite nepokretnih kulturnih dobara za potrebe izrade PDR-a za dio prostora omeđenog ulicama Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleje Maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici broj 4-1076/23 od 26. listopada 2023. godine maksimalni broj katova interpoliranih objekata precizno je definiran i na ovoj lokaciji P+1+Pk , zbog postojećih visina susjednih objekata koji imaju spomenička svojstva .Sve navedeno prikazano je na grafičkom prilogu 2 Nove intervencije, koji nije dostavljen uz Uvjete zaštite nepokretnih kulturnih dobara za potrebe izrade ovog PDR-a MZZSK Subotica i na grafičkom prilogu **5.5. Regulacijsko nivelacijski plan s analitičko-geodetskim elementima za obilježavanje**

Usuglasiti tekstualni i grafički dio i uskladiti s Novim prethodnim uvjetima zaštite nepokretnih kulturnih dobara za potrebe izrade PDR-a

- U dijelu **4.1.2. ZONA VIŠEOBITELJSKOG STANOVANJA (SREDNJE I VELIKE GUSTOĆE), IV.) Urbanistički parametri** u tablici se navodi 40 % kao maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti za središnje parcele.

Usuglasiti s parametrima iz GUP-a tako da iznosi maksimalno 40%.

- U dijelu **4.1.2. ZONA VIŠEOBITELJSKOG STANOVANJA (SREDNJE I VELIKE GUSTOĆE), IV.) Urbanistički parametri** u tablici se navodi maksimalno 50% na razini zone kao postotak udjela poslovanja. Usuglasiti s parametrima iz GUP-a tako da iznosi maksimalno 40% za višeo bitelj skog stanovanje velike gustoće i 35% za višeo bitelj skog stanovanje srednje gustoće.

- U dijelu **4.1.3. ZONA KOMERCIJALNO-POSLOVNIH SADRŽAJA** dopuniti tekstualni dio postotkom zelenih površina.

- U dijelu **4.1.3. ZONA KOMERCIJALNO-POSLOVNIH SADRŽAJA, V) Dozvoljeni broj katova i visina objekata** iz podnaslova brisati dio „i visina“, imajući u vidu da je u daljnjem tekstu dan samo broj katova.

- Na stranici 79, u dijelu **4.6. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI UVJETI ZA IZGRADNJU OBJEKATA** navode se izdani uvjeti od Republičkog seizmološkog Zavoda broj 02-399-1-2022 od 29.09.2022. Tekst koji slijedi nije onaj koji odgovara sadržaju navedenih uvjeta.

Preuzeti podatke iz Seizmoloških uvjeta broj 02-399-1-2022 od 29.09.2022. godine i ugraditi ih u tekst.

-U cijelom tekstu Nacrta PDR-a korigirati dijelove koji se odnose na rješavanje parkiranja u smislu da se isto rješava u skladu s Pravilnikom o općim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. Glasnik RS“, br. 22/2015).

Biljana Vrbaški dala je sljedeće primjedbe:

- U tekstualnom dijelu ne treba navesti zaključke donesene na sjednicama Povjerenstva za planove,
- Na str. 12 i 43. brisati obrazloženje i da je u „suprotnosti s GUP-om“,
- Parkiranje riješiti u skladu s člankom 33. Pravilnika o općim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Službeni glasnik RS“, broj 22/2015).

Zagorka Panić dala je sljedeću primjedbu/sugestiju: treba provjeriti postoji li gradska odluka u svezi dražbe garažnih mjesta na gradskom zemljištu.

Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći:

Zaključak

Povjerenstvo daje pozitivno mišljenje na Plan detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleje Maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici, te se nakon ispravaka po gore navedenim primjedbama i provjere od strane Povjerenstva za planove, isti može uputiti u proceduru javnog uvida.

3. JAVNI UVID

Oglas o upućivanju Nacrta plana na javni uvid objavljen je u dnevnom listu "Magyar Szó", od 06. siječnja 2024.god i tjednicima „Nove Subotičke Novine” od 29. prosinca 2023.god. i u, „Hrvatska riječ” od 05. siječnja 2024. god.

Javni uvid je održan u trajanju od 30 dana u razdoblju od 8. siječnja do 6. veljače 2024. god.

Oglas o upućivanju Nacrta Plana objavljen je i putem elektroničkih medija. Oglas o javnom uvidu istaknut je na ploči Grada Subotice. Obavijest o izlaganju plana na javni uvid istaknuta je u ulazu Gradske kuće.

Plan je izložen na javni uvid u zgradi Gradske uprave Subotice u uredu broj 204. Oglašavanje je urađeno od strane Tajništva za građevinarstvo Gradske uprave.

Tijekom izlaganja Nacrta plana na javni uvid pristiglo je 20 primjedbi. Javnom dijelu sjednice nazočili su sljedeći podnositelji primjedbi: Laslo Mesaroš, Marija Matković, Robert Nađ, Klara Njilaš, Svetislav Bebić, Bratislava Mrđa, Tatjana Doknić, Robert Horvat, Sabina Vuletić, Spasoje Ristić, Jovan Jurić, Radomir Rudić V., odvjetnik Radovan Cvejić.

Na 62. sjednici održanoj 13. veljače 2024. godine razmatrane su pristigle primjedbi prilikom javnog uvida u Nacrt Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici.

Odgovor na dostavljene primjedbe dao je Petar Andrić, odgovorni urbanist iz JP za gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica.

PRIMJEDBA BR.1

Larisa Bošnjak, Vojnić Zelić Larsen i Dragan Malagurski

Ulica Braće Jugovića 11 i 11a – kp 2687/1 i 2687/2 KO Stari Grad

Zastupnik odvjetnik Radovan Cvejić

Uvidom u Nacrt Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleja Maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici, u svojstvu vlasnika parcela, i to Larisa Bošnjak i Larsen Vojnić Zelić, u odnosu na parc.br. 2687/2 evidentirana u LN br. 3488 k.o. Stari grad, i Dragan Malagurski u odnosu na parc.br. 2687/1 evidentiran u LN br. 4860 k.o. Stari grad, ustanovili smo niz nedostataka.

1. Naime, u prethodnom postupku nadležno tijelo u postupku – Tajništvo za građevinarstvo Grada Subotice, kršeći pravila postupka, nama kao vlasnicima navedenih parcela, koje su između ostalih predmet zaštite nepokretnih kulturnih dobara na navedenom prostoru, nije dostavilo bilo kakvu obavijest u svezi izmjene statusa navedenih nekretnina i to uvrštavajući ih u spomenike kulture kao objekte od kulturnog značaja, a kako bi se i sami izjasnili o predmetnoj inicijativi. Ovo je u tim značajnije imajući u vidu aktualna događanja na prostoru u neposrednoj blizini predmetnih parcela, a vezano za realizaciju važećeg generalnog urbanističkog plana i plana detaljne regulacije, prema kojima je u tijeku izgradnja višekratnica i to u neposrednom susjedstvu predmetnih parcela kojim su već nanesene i ozbiljne štete na objektima izgrađenim na navedene dvije parcele, a čija sanacija je upravo tijekom od strane investitora, odnosno izvođača radova.

2. Tijekom postupka izrade Plana detaljne regulacije za dio predmetnog prostora, a prema zahtjevu Međuopćinskog zavoda za zaštitu spomenika Subotica br. 596-2/12 od 22.08.2023. god, upućen Javnom poduzeću za gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica, navedeno je da su prilikom izlaska na teren i pregledom dokumentacije stručni suradnici Zavoda izvršili analizu postojećeg stanja i na temelju istraživanja, saznanja i iskustava utvrdili detaljne mjere zaštite. Ovim podnositelji primjedbi ukazuju na propust Međuopćinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica u dijelu koji se odnosi na navodno izvršena istraživanja, jer ni jedan dostupan podatak ne potvrđuju da su prethodno izvršena istraživanja, a što je bila jedna od obveza nadležnog Zavoda, a sukladno odredbama čl.46 u svezi s čl.41 Zakona o kulturnom naslijeđu. Ovaj propust u ovom trenutku onemogućuje između ostalih, i nama kao vlasnicima, da se i neposredno upoznamo s postupkom istraživanja i na taj način i neposredno dođemo do saznanja, na temelju kojih realnih argumenata su nadležna tijela u dosadašnjem tijeku postupka zauzeli stav da je, između ostalih, i

predmetne dvije parcele opravdano uvrstiti u kulturna dobra, u odnosu na koje je potrebno utvrditi i uvjete njihove zaštite.

3. Ovim ukazujemo i na činjenice da je dosadašnjim i još uvijek važećim Planom detaljne regulacije i GUP-om do 2030 god. u odnosu na dio prostora omeđen ulicama Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici, predviđena gradnja takozvanih višekatnica, i što je jednim dijelom i okončano, a dijelom je upravo u tijeku, konkretno u neposrednom susjedstvu predmetnih parcela.

Sasvim konkretno, gradnja navedenih višekatnica u neposrednom susjedstvu, prouzročila je ozbiljne posljedice na objektima izgrađeni na parcelama 2687/1 i 2687/2, a koje su dijelom sanirane i to u odnosu na parcelu 2687/1, dok je u odnosu na objekte na parceli 2687/2 sanacija u tijeku. U oba slučaja sanaciju su izvršili i vrše investitori, odnosno izvođači radova, u odnosu na navedene višekatnice. U isto vrijeme, a također na temelju važećeg Plana detaljne regulacije i GUP-a, u nastavku se predviđa izgradnja i T.S. radi proširenja postojeće mreže za prijenos električne energije, a sve to dovodi do potpunog nesklada vezano za predmetni prostor, posebno kada je u pitanju status predmetnih parcela, kojim se dovodi u pitanje skladnost uređenog prostora, i njegove zaštite, a imajući u vidu karakter i status prostora u neposrednoj blizini. Ovim se ujedno uvelike ograničavaju prava vlasnika predmetnih parcela, posebno kada je riječ o mogućnosti raspolaganja istima u budućnosti i izravno predstavlja značajnu moguću štetnu posljedicu po njihove interese.

STAV OBRADIVAČA:

PRIMEDBA SE DJELIMIČNO PRIHVAĆA

Obrazloženje:

S predmetnih parcela obrisat će se lokacija trafostanice (bez obzira što je to samo orijentacijski položaj trafostanice koji je tražen u uvjetima nadležne Elektro distribucije).

Kod odgovora na primjedbe u prvo redu je potrebno skrenuti pozornost na činjenicu da se predmetne parcele, prema Novim mjerama zaštite nepokretnih kulturnih dobara, nalaze unutar Prostorno kulturno-povijesne cjeline (PKIC) pod prethodnom zaštitom „*Prizemne gradske kuće s kraja 19. i početka 20. stoljeća*“. Objekti na predmetnim parcelama su prema tim mjerama valorizirani kao Objekti od vrijednosti.

Odgovori na pitanja:

Proceduru proglašenja zaštite nad objektima i cjelinama je u nadležnosti Međuopćinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Subotice (MZZSK)

Procedura, metodologija i načini istraživanja su u nadležnosti iste ustanove zaštite MZZSK iz Subotice

Sukladno navedenim mjerama, trebalo je izvršiti promjena namjena na dijelovima prostora unutar granica PKIC pod prethodnom zaštitom i većim dijelom odstupiti od planiranih namjena koje su za te prostore utvrđene GUP-om (višeobiteljsko stanovanje velike i srednje gustoće).

PRIMJEDBA BR.2 - „BKM INVEST“ doo, Subotica, Senčanska cesta br.160

U oglasu za javni uvid od dana 28. prosinca 2023.god. Broj: IV-05-350-42/2022 objavljen je nacrt plana detaljne regulacije br. 299-21/22 kojim je predviđeno za blok 9 izgradnja višeobiteljskih stambenih objekata broj katova P+3+Pk (Ps). Sukladno tome, molimo Vas da se za objekt u zoni bloka 9 dostavi pojašnjenje oko uklapanja istog, odnosno da se izvrši izmjena pravila gradnje bez obzira na stečene urbanističke obveze temeljem izdanih lokacijskih uvjeta ROP-SUB-30038-LOCH-2/2023. Pojašnjenje – izmjena se traži jer je navedeni objekt prema izdanim lokacijskim uvjetima niži u odnosu na okolicu, te se moli usuglašavanje visine istog s predloženim okolnim objektima od P+3+Pk (Ps)

STAV OBRADIVAČA:

PRIMJEDBA SE PRIHVAĆA

Obrazloženje:

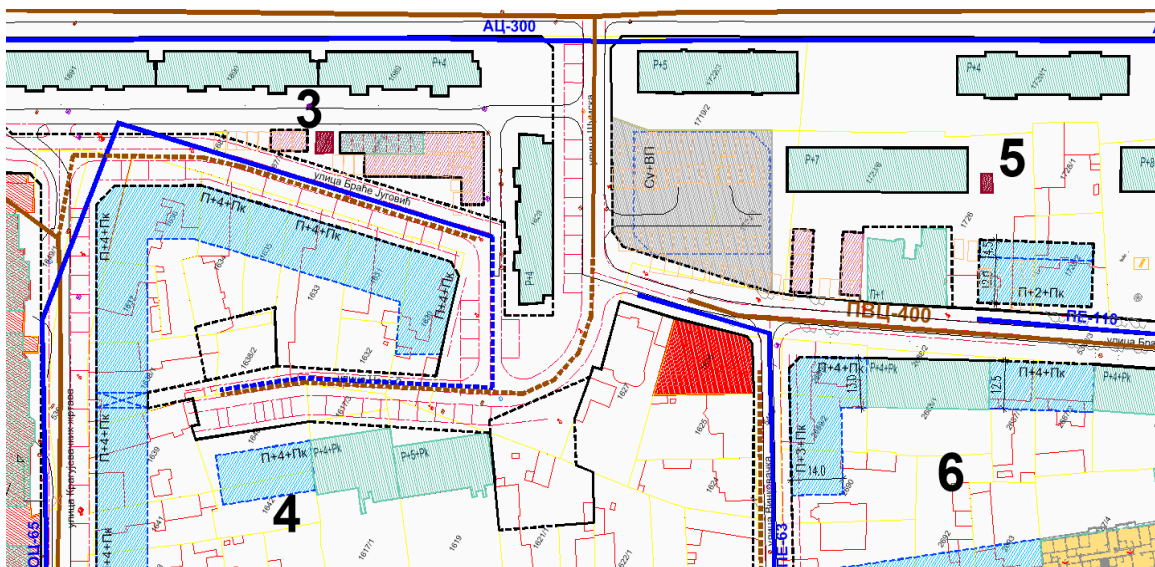
U Nacrtu plana je, kao stečena urbanistička obveza prikazana grafika iz važećih Lokacijskih uvjeta (broj katova objekta P+2+Pk), a u bloku 9 je prema planu dozvoljena izgradnja objekata maks. Broj katova P+3+Pk(Ps).

U tekstu će biti dopunjeno kako i na toj lokaciji vrijede pravila kao za ostale planirane objekte u bloku 9, tako da će se izmjenom Lokacijskih uvjeta moći uskladiti s pravilima gradnje utvrđenim za ovu namjenu i ovaj blok.

PRIMJEDBA BR.3 - JKP „Vodovod i kanalizacija“, Subotica, Trg Lazara Nešića br. 9/a

JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica ima primjedbe na Nacrt Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici koje je dano na Javni uvid od strane Gradske uprave, Grada Subotice, Tajništva za građevinarstvo, a urađeno od strane JP za gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica, 299-21/22, prosinac 2023.

Primjedba se odnosi na nepovezanost vodovoda u prsten u Ul. Braće Jugović – prikazano na slici 1.



Slika 1 – Izvod iz Nacrta – prilog 5.7;

plave crte predstavljaju vodovod, pune-postojeći, a isprekidane novi vodovod;

vodovod nije povezan u prsten;

Trase vodovoda u Nacrtu su nepovoljne jer u dopisu – Uvjeti za izradu predmetnog PDR, I2-216/2022; JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica;, korištene planirane regulacijske linije iz materijala za rani javni uvid koje su razradom u Nacrtu promijenjene i u Uvjetima nije pojašnjen korišten termin „grupni priključak“.



Slika 2 – Izvadak iz Uvjeta I2-216/2022 – prilog 2;

tamno plave crte – magistralni vodovod,

svijetlo plave crte – distribucijski vodovod

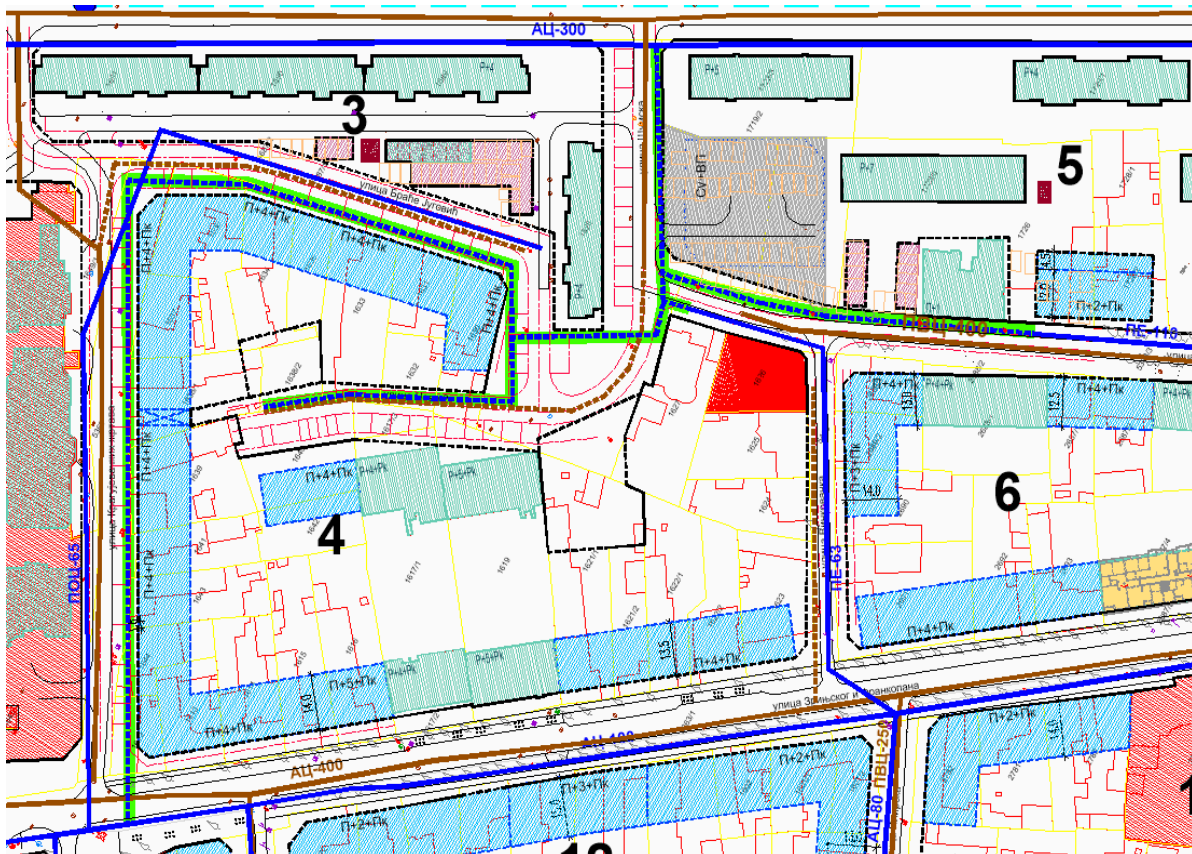
tamno zelena crta – grupni priključak

smeđa crta – nedostajući distribucijski vodovod promjera 100 mm povezan u prsten

Grupni priključci su se svojedobno gradili kako bi se omogućilo priključenje nekoliko individualnih kuća. Grupni priključci su nemapirani i promjera su u rasponu od 20 do 40 mm (3/4“ do 6/4“). Grupni priključci, zbog svog malog kapaciteta, ne mogu se nastavljati, a u ovom slučaju kada se umjesto individualnih kuća planiraju stambeni objekti P+4+Pk moraju se zamijeniti.

U predmetnom PDR-u treba predvidjeti duž ulice Kraгујеваčkih жртava, gdje je vodovod od pocinčanih cijevi promjera 65 mm i u Ul. Braće Jugović gdje je grupni priključak promjera manjeg od 40 mm, zamjenu distribucijskim vodovodom promjera 100 mm i povezati ga u prsten s postojećim vodovodom u ulicama: Zrinjskog i Frankopana, Braće Jugović i Aleja maršala Tita. Dionica promjera 100 mm povezana u prsten može zadovoljiti sanitarne i protupožarne potrebe.

Zatvaranje prstena – nedostajući distribucijski vodovod prikazan je na slici 3.



*Slika 3 – Situacija postojećeg i nedostajućeg vodovoda i kanalizacije
tamno plava puna crta – postojeći vodovod;
tamno plava isprekidana crta s podvučenim zelenim markerom – nedostajući vodovod
povezan u prsten sa postojećim vodovodom;*

STAV OBRADIVAČA:

PRIMEDBA SE PRIHVAĆA

Obrazloženje:

JKP „Vodovod i kanalizacija“, kao nositelj javnih ovlasti je u sklopu izrade plana dostavio uvjete na temelju kojih je obrađivač izradio planirano rješenje. Prilikom uvida u predloženo rješenje primijećene su nedosljednosti planiranog rješenja hidrotehnike s pribavljenim uvjetima.

U grafičkom dijelu izvršit će se potrebne dopune u vidu ucrtavanja trase, povezujući Ulicu Braće Jugović s ucrtanom trasom u novo planiranoj Ulici Nova 2. formirajući na taj način vodovodnu mrežu povezanu u prsten s postojećom vodovodnom infrastrukturom.

PRIMJEDBA BR.4 – Konstatacija – Milica, Bojan i Goran Todorov, , Ulica Görgya Dózse br. 3, Subotica

KOMENTAR POVODOM NACRTA PDR-A ZA PROSTOR IZMEĐU ULICA FRANKOPANSKE, FERENCA SZÉPA, ALEJE MARŠALA TITA I PETRA LEKOVIĆA U SUBOTICI (IV-05-350-42/2022)

Htjeli bismo iskoristiti ovu priliku dok traje javni uvid na Plan detaljne regulacije za dio grada u naselju Radijalac u kojem nas troje stanujemo preko 30 godina.

Kao žitelji ulice svjedoci smo da se u zadnjih desetak godina aktivno radi na unaprjeđenju kvalitete života građana i razviku pripadajuće komunalne infrastrukture. Plan koji je početkom siječnja predstavljen i donedavno bio analiziran i u medijima je, što se tiče nas vrlo dobro rješenje, a pokušat ću isto obrazložiti s nekoliko primjera.

Naša ulica je prilično uska, nije adekvatno riješeno parkiranje, nema dovoljno zelenih površina, a pojavom drugih višekatnih stambenih objekata u neposrednoj okolici taj problem još je izrazitiji. Novim PDR-om predviđeno je proširenje ulice, uz pripadajuće pješačke staze koje su danas u vrlo lošem stanju. Kuće u ovom nepravilnom pravokutniku omeđene ulicama Braće Majer, Frankopanska i Györgya Dózse većinom su napuštene, jedan dio nije naseljen, drugi dio nema vlasnike i imamo devastirane objekte kojima svakog dana prijeti urušavanje jedan na drugi, pa i na našu obiteljsku kuću. Konkretno, mi smo okruženi sa četiri kuće u kojima godinama nitko ne stanuje, na ulaze se u njih, s kojima više od dva desetljeća imamo problema, do vlasnika je teško doći, a najčešće nisu ni zainteresirani za dijalog kako riješiti ovaj problem. U međuvremenu visoke zgrade sve nas više zatvaraju.

U nekima od kuća koje nas okružuju ima puno vlage, plijesni, pojavljuju se glodavci, objekt je nezaštićen od vanjskih utjecaja, s vremena na vrijeme se useljavaju nama nepoznate osobe, nerijetko u alkoholiziranom stanju, koje se po pravilu ne zadržavaju dugo, ali zato ostave nered i naprave određenu štetu. Ne možemo zanemariti ni sigurnost, imajući na umu činjenicu takvu sredinu. Na žalost, ni nešto dalje od nas nije sretnija situacija i radi toga držimo da je potrebno što prije dovesti u red ovaj dio.

Držimo da je ovaj Plan važan iskorak ka pozitivnom rješenju ovog, rekli bismo neuglednog dijela našeg naselja, zadovoljni smo što mu se konačno posvećuje dužna pozornost i u nadi da će na ovom mjestu, gdje je razvijena sva danas potrebna komunalna infrastruktura, biti uređen prostor na kojem će nići višekatne zgrade koje bi se prema nama sudeći, idealno uklopile u ovaj ambijent i planove daljnjeg razvitka ovog dijela grada – zato dajemo veliku podršku usvajanju plana i skoro realizaciji.

STAV OBRAĐIVAČA: Primjedba predstavlja konstatacije i pohvale na račun planskih rješenja, te će izostati stav obrađivača uz izraženu zahvalnost podnositeljima.

PRIMJEDBA BR.5- Ljiljana Grahovac, Ulica Braće Mayer br.3a/17, Subotica

Zovem se Ljiljana (Dušan) Grahovac iz Subotice ul. Braće Mayer br. 3A/17.

Podnosim primjedbu na izgradnju (tj. na visinu) blok petokatnice između ulica Braće Majer i Györgya Dózse.

Planirana zgrada bi bila udaljena od naše zgrade 15-20 m, viša od naše zgrade za cijeli kat i krov i pružala bi se cijelom duljinom naše zgrade 3, 3A, tako bi nam potpuno ZAKLANJA DNEVNU SVJETLOST I SUNCE.

Izravno gledamo u tuđe stanove i oni u naše, cijelom duljinom zgrade, bez dnevne svjetlosti i sunca, koje nam dolazi tek u 17,00, jer smo okrenuti u smjeru sjeverozapad.

Nisam protiv gradnje, ovaj dio je odvojen između ul. Braće Majer i Györgya Dózse idealan za zelenu površinu ili javne garaže ili objekte niže katnosti.

Prema zakonu imamo pravo na dnevno svjetlo i na normalan život.

DAJEM PRIMJEDBU NA NOVU CESTU DO GARAŽA NA KIKI IGRALIŠTU.

PS

Između naše i planirane zgrade prolazi prometna cesta s Karađorđeve ceste. Svi ispušni plinovi zadržavali bi se između zgrada. Širina između zgrada je premala (15-20 m).

STAV OBRAĐIVAČA:

PRIMJEDBA SE NE PRIHVAĆA

Obrazloženje:

Planirana regulacije ulice Braće Majera na potezu ispred planiranih i predmetnih objekata kreće se od 19,3m (kotirano kao najmanja širina), pa do 20,0 prema zapadu. Prema tome, udaljenost između planiranih i postojećih objekata veća je od minimalne i veća je od visine (H) većeg objekta i u skladu je sa smjernicama iz GUP-a.

Što se tiče insolacije, planirani objekti nalaze se sjeverno od postojećih predmetnih objekata u kojima stanuje podnositelj primjedbe, tako da sigurno neće zakloniti sunce i dnevnu svjetlost više od polovice izravne dnevne svjetlosti, kako je to propisano pravilima gradnje.

Uvidom u plan i planski dokument, zaključili smo da je ovaj način planiranja već donio brojne probleme građanima, obrtnicima, trgovinama i ostalim gospodarskim subjektima.

- Samostalni način planiranja i gradnje bio je puno humaniji za stanovnike koji tamo stanuju,
 - Blokovsko planiranje i izvedba istog povlači problem samostalnog planiranja i umnožava probleme koji se već javljaju u formiranoj jezgri stanovanja.
 - Prostor koji se dijeli na blokove ne sagledava cjelinu prostora omeđenog ulicama formiranim 1800. godine i koje su većinom kompletno opremljene svim infrastrukturama koje zahtijeva taj prostor i življenje u njemu.
 - Kulturno povijesno ova prostorna cjelina još nije u potpunosti obrađena, a ona se već dijeli i dodjeljuje joj se novi koncept stanovanja i življenja.
 - U tekstu koji je sastavni dio ovog PDR-a zaključuje se da za realizaciju ovog plana nema dovoljno kapaciteta, koji zahtijeva realizaciju ovog plana.
- Počevši od struje, prometa, parkirališta, zelenih površina, kanalizacije, parkova, toplovoda, plinovoda i ostalih pratećih sadržaja potrebnih za formiranje ovakvog kompleksa zgrada.
- Ovakvim konceptom dovodite jedan broj građana u materijalnu i financijsku neizvjesnost. Oni su svoja sredstva generacijama ulagali za izvjesnu budućnost, od kojih su neki u ozbiljnoj životnoj dobi.
- Život iz početka sa stvaranjem novog doma, vršenje neke djelatnosti i servisa održavanja i sl. je skoro nemoguće za stanovnike koji žive i rade u svojim domovima ili registriranim djelatnostima.

STAV OBRAĐIVAČA:

PRIMJEDBA SE NE PRIHVAĆA

Obrazloženje:

Zadnjih 50-tak godina na području grada je prilikom izgradnje višeobiteljskih stambenih objekata zastupljena isključivo ivična blokovska gradnja, te je to naslijeđeni način gradnje s poluotvorenim i zatvorenim građevinskim blokovima.

GUP sugerira da treba ostvariti (nastaviti) kontinuitet u planiranju razvitka funkcije stanovanja, oslanjajući se na postavke i načela definirane Generalnim planom iz 2006. god. Također se u GUP-u sugerira da se u zonama regeneracije primjenjuje naslijeđeni način gradnje i da se ovisno o veličini parcele, na parceli bloka, odnosno pojedinačnim građevinskim parcelama može graditi više objekata višeobiteljskog stanovanja (lamele, nizovi i sl.), s utvrđenim zajedničkim korištenjem dvorišta za stanare – korisnike, uz uvjete uklapanja u najveći dozvoljeni indeks iskorištenosti i izgrađenosti parcele utvrđen za zonu.

Na planiranim površinama za izgradnju višeobiteljskih objekata grade se višeobiteljski stambeni i stambeno-poslovni objekti po tržišnim načelima, tako da nema veće organizirane stambene gradnje na jednoj lokaciji nego se objekti grade pojedinačno – sporadični slučajevi prema dinamici investitora i u skladu s njihovim ekonomskim interesom.

Samostalni način gradnje je proizvod nekog drugog vremena (druga polovica prošlog stoljeća) i drugog društvenog uređenja (socijalističko) u kojem je dominirala veća organizirana stambena gradnja. Ovakav način gradnje bio je moguć imajući u vidu tadašnje zakone, jer je u tom razdoblju na snazi bila tzv. „usmjerena stambena gradnja“ koja je bila moguća jer je za njene potrebe bilo moguće izvršiti eksproprijaciju zemljišta od privatnih vlasnika i teko formirati velike stambene komplekse (npr. „Novi Beograd“, „Prozivka“, „Radijalac“, „Tokio“).

Sukladno tome je i planiranje moglo imati drugačiji oblik u kojem su se za te komplekse radili planovi, ali planovi za izgradnju velikih stambenih kompleksa.

Kao što je naznačeno u GUP-u danas je većinski prisutna pojedinačna stambena gradnja (osim nekih kompleksa koji su pretvoreni u stambene komplekse).

Činjenica je također, suprotno vašim navodima, da je veliki dio naših sugrađana uspio, osobito u zadnjih desetak godina, riješiti svoje egzistencijalne probleme prodajom svojih obiteljskih kuća Investitorima koji su na tim lokacijama, u skladu s planovima, izgradili višekatanice.

PRIMJEDBA BR.7 - Marija Matković, Subotica, Aleja Maršala Tita br. 23/2

Ja sam stanovnik zgrade A. M. Tita br. 23/2 od 15. kolovoza 1970. god.

Ova zgrada je na žalost napravljena nepromišljeno, jer se nije razmišljalo o načinu stanovanja u ovoj zgradi. Toliko smo blizu druge zgrade da vidimo što susjed jede.

Adresa nam je A. M. Tita, međutim stisnuto je između dvije zgrade i ulaz nam je iz dvorišta. Prilaz zgradi je otežan zbog malog prostora. Pješice nekako možemo doći do ulaza, ali gotovo je nemoguće prići autom ili vozilom Hitne pomoći i Vatrogasnim vozilom. Kod ulaza nije riješena kanalizacija koja ne funkcionira od samog početka te nam štakori šetaju ispred ulaza.

Zgrada je stisnuta u beton, nema stabala i zelenila.

Vaš prijedlog o gradnji centralne garaže tik uz naše zgrade držimo potpuno nepromišljenim i atakom na nas stanare.

S druge strane A. M. Tita nalazi se centralna garaža koja je neiskorištena, nju bi trebalo popraviti.

U blizini ima potpuno slobodnih prostora gdje nikome ne bi smetala gradnja.

Iz navedenih razloga dajem sebi slobodu da Vas izvijestim da se ja ne slažem s prijedlogom izgradnje centralne garaže, a pogotovo ne tako kako osoba koja se predstavlja kao predstavnik stanara.

STAV OBRADIVAČA:

PRIMJEDBA SE DJELOMIČNO PRIHVAĆA

Obrazloženje:

Prihvaća se dio koji se odnosi na to da nije ucrtan pristup do postojeće zgrade, mada je on moguć (prilog fotografija), uz činjenicu da taj pristup nije asfaltiran tako da ćemo u grafičkom prilogu naznačiti tu pristupnu internu prometnicu.

Drugi dio koji se odnosi na blizinu centralne garaže se ne prihvaća, jer se ona nalazi na lokaciji postojećih nelegalnih garaža. Također, njezina visina manja je od visine tih montažnih objekata, jer je planirana s jednom poluukopanom etažom i etažom iznad nje. Držimo da ovako neće biti ugroženi stanari zgrada (koje imaju suterensku, odnosno podrumsku etažu s ostavama) tako da neće biti zaklonjeni planiranim objektom. S druge strane ovako bi se riješili ili uvelike riješili, dugogodišnji problem parkiranja i napravili urbani red koji je nastao postavljanjem, većim dijelom nelegalnih montažnih objekata garaža, koje su usput od različitih materijala.

PRIMJEDBA BR.8 - Petar Francišković i ostali vlasnici nekretnina na kp 22689/1 i 2689/2

Obraćamo Vam se sa molbom da usvojite naše primjedbe na planirana rješenja u predmetnom Planu detaljne regulacije jer nam se predstavljenim planom izravno utječe na umanjenje vrijednosti naših nekretnina koje se nalaze u obuhvaćenom području. Dodatno, primjećujemo da se nije služilo istim kriterijima za sve prilikom planiranja.

Naime, posjedujemo nekretnine na parcelama br. 2689/1 i 2689/2, odnosno adresa Vinkovačka 6 i Braće Jugovića 15 (slike 1 i 2).

Kao što se s fotografije 1 i 2 može vidjeti, odmah do naših parcela, na adresi Braće Jugovića br.13 izgrađena je višekatna stambena zgrada s prizemljem +4 kata + potkrovlje (plava zgrada). S obzirom da je prepolovljen broj katova držimo da je umanjena vrijednost naših nekretnina i smanjena njezina privlačnost za buduće investitore.

Treba reći još i da je smanjenje broja katova učinjeno na štetu prethodnog Plana detaljne regulacije gdje je na ovom mjestu bila predviđena višekatna zgrada s prizemljem + 4 kata + potkrovlje.

Pretpostavljamo da je smanjenje broja katova učinjeno iz razloga što se preko puta naših nekretnina (br.1) nalaze zgrade koje su stavljene pod zaštitu, stambena kuća na adresi Vinkovačka br.5 (broj 2, parcela 1625) i zgrada Mjesne zajednice Dudova šuma (broj 3, parcela 1626) koja se nalazi na uglu Vinkovačke i ulice Braće Jugovića (slika 3).

Slika br.3. Planirano stanje, žutom bojom označeni objekti pod zaštitom

Na slici 3 jasno se može vidjeti da se prilikom planiranja nije vodilo istim kriterijima, ispred zaštićenog objekta pod broj 6 (B. Jugović 20) dozvoljena je gradnja višekatne stambene zgrade s prizemljem + 4 kata +

potkrovlje s brojem 5 (B. Jugović 13), a ispred objekata 2 i 3 dozvoljava se izgradnja stambene zgrade s upola manjim brojem katova, prizemlje + 2 kata + potkrovlje, objekt s brojem 1. Što nije pravedno.

A objekti se nalaze na svega nekoliko metara jedan od drugoga. Između objekta 5 i 6 prolazi ulica (B. Jugovića), između objekata 2 i 3 s jedne strane i objekta 1 s druge strane prolazi ulica (Vinkovačka) te će nakon proširenja ove ulice (Slika 4) situacija biti identična.

Treba još reći da zgrada Mjesne zajednice Dudova šuma, objekt br.3, slika 3, nema prozora prema Vinkovačkoj ulici (slika 5), te to ne može utjecati na smanjenje katova objekta 1 (slika 3). Što se tiče objekta 2 sa slike 3, prava je šteta što se i na tom mjestu ne dozvoli gradnja većeg i investitorima privlačnijeg objekta, jer je ovako objekt osuđen na propadanje i ostaje kao problem i poružnjuje sliku ovog dijela grada (slika 6).

Slika 5. Mjesna zajednica, zgrada okrenuta prema B. Jugovića. Slika 6 Zaštićeni objekt Vinkovačka 5.

Kada se pogleda kvart u okviru kojeg se i naše nekretnine nalaze, a omeđen ulicama Petra Lekovića, Frankopanske, Vinkovačke i ulice Braće Jugovića, još se više vidi da se prilikom planiranja nije vodilo istim kriterijem (slika 7).

Slika 7. kvart omeđen ulicama Petra Lekovića, Frankopanske, Vinkovačke i ulice Braće Jugovića

Na slici 7 vidi se da je:

- ispred zaštićenog objekta br.6 izgrađen objekt br.5 s P+4+Pk
- uz zaštićeni objekt br. 7. izgrađen objekt br.5 s P+4+Pk
- uz zaštićeni objekt br. 8 izgrađen objekt br. 10 s P+4+Pk
- ispred zaštićenog objekta br.9 izgrađen objekt br. 10 sa P+4+Pk
- uz zaštićeni objekt br. 12 izgrađen je objekt br. 11 sa P+4+Pk
- ispred zaštićenih objekata br. 13 i 14 izgrađeni su objekti br. 11 i 15 sa P+4+Pk.

Na temelju navedenog, molimo Vas da na mjestima naših nekretnina planirate izgradnju višekratne stambene zgrade s prizemljem + 4 kata + potkrovlje kako nam ne bi umanjivali vrijednost nekretnina i učinite ih privlačnim investitorima.

STAV OBRADIVAČA:

PRIMJEDBA SE NE PRIHVAĆA

Obrazloženje:

Kod odgovora je potrebno skrenuti pozornost na činjenicu da se predmetne parcele, prema Novim mjerama zaštite nepokretnih kulturnih dobara, nalaze unutar PKIC pod prethodnom zaštitom „*Prizemne gradske kuće s kraja 19. i početka 20. stoljeća*“. Predmetni objekti su prema tim mjerama valorizirani kao objekti bez spomeničkih vrijednosti. Prema tim uvjetima, odnosno mjerama zaštite na ovoj lokaciji je planirana izgradnja objekata katnosti P+1+Pk. Odgovorni urbanist je u Nacrtu plana zbog velike razlike u vertikalnoj regulaciji, odnosno matrici ulice na ovom kutnom potezu planirao katnost P+2+Pk.

PRIMJEDBE BR. 9 i 10 - Klaudia Nađ Šomodi i Robert Nađ, Ulica Zrinjskog i Frankopana br.15a, Subotica

Ovim putem ulažem žalbu na predloženi plan detaljne regulacije prostora između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Görgya Dózse u Subotici.

Ja Robert Nađ ne slažem se ponuđenim planom regulacije, jer je moj objekt sveže rekonstruiran iz temelja 2022. god. na adresi Zrinjskog i Frankopana 15a. Molim da se uvaži moja molba.

STAV OBRADIVAČA:

PRIMJEDBA SE NE PRIHVAĆA – NIJE OSNOVANA

Obrazloženje:

Predmetna parcela se, prema Novim mjerama zaštite nepokretnih kulturnih dobara, nalazi unutar PKIC pod prethodnom zaštitom „*Prizemne gradske kuće s kraja 19. i početka 20. stoljeća*“. Prema tim uvjetima, odnosno mjerama zaštite ovaj objekt je valoriziran kao objekt od ambijentalne vrijednosti i nije planirana nova gradnja na toj lokaciji. Eventualne intervencije na parceli mogu se izvoditi prema uvjetima nadležnog MZZSK iz Subotice.

PRIMJEDBA BR. 11- Klara Njilaš, Ulica Zrinjskog i Frankopana br.40, Subotica

Primjedba se odnosi na status nekretnine u ulici Frankopanske (pravilno napisano: ulica Zrinjskog i Frankopana) broj 40, broj parcele 1612 k.o. Stari grad. Ukupna površina zemljišta je 258 m², od toga 139 m² zemljište pod zgradom, a 119 m² je zemljište uz zgradu.

Uvidom u Nacrt plana detaljne regulacije predmetnog prostora preko internet prezentacije, te osobno u Tajništvu za građevinarstvo općine Subotica, ustanovila sam, da je prema Nacrtu gore navedena nekretnina predložena za status nepokretnog kulturnog dobra.

- UVOD

Planirane promjene uvelike mijenjaju strukturu ovog dijela grada. Pitali bih nadležne proističe li Nacrt iz adekvatnih stručnih elaborata, je li rađena njihova procjena utjecaja na život ljudi koji ovdje žive? Trebalo je već ranije provesti paket odgovarajućih mjera u cilju očuvanja tradicionalnog ambijenta. Već izgradnjom prvih višekatnica narušena je ambijentalna cjelina ove ulice. Je li netko kazneno, materijalno ili moralno odgovarao za izdane građevinske dozvole za gradnju višekatnica? Ovaj Nacrt plana je napravljen od strane nadležne ustanove kako bi zadnji tren spasio ono što se još spasiti može.

Primjedbe za predloženi status nepokretnog kulturnog dobra su sljedeće:

- Stanje objekta

Prema mojoj osobnoj procjeni, zgrada koja se nalazi na predmetnoj lokaciji se ne može valorizirati kao objekt od vrijednosti. Obiteljska kuća je stara oko 150 godina u iznimno je lošem stanju, ne ispunjava osnovne uvjete pouzdanosti i sigurne uporabe. Nedvojbeno bi trebalo uraditi potpunu rekonstrukciju većeg dijela konstrukcije ili zamijeniti istu novim, kako bi ispunila funkciju nepokretnog kulturnog dobra i kako bi se mogla prenijeti budućim generacijama.

Prema ranijem nacrtu plana, bio je predviđeno da otprilike s polovicom bude proširena cesta u Kragujevačkoj ulici, zapravo to je stambeni dio objekta. Upravo radi toga mi smo samo obavljali samo one radnje potrebne za održavanje objekta.

Uz starost objekta, razlog lošeg stanja je intenzivna gradnja višekatnica na početku i na kraju ulice Zrinjskog i Frankopana, jurnjava ogromnih kamiona i betonjerki što je prouzročilo puknuća na zidu i na plafonu. Napominjemo da je zgrada građena od mješovitog materijala. Prema nacrtu plana predviđena je izgradnja kompleksa višekatnica u blizini, puknuća na zidovima i na plafonu samo će se povećati, stanje objekta će se pogoršati.

- Opasnost od susjednog zida

Stanje objekta je dodatno ugrožen zadnjim zidom susjedne zgrade. Zid je u iznimno lošem stanju, učvršćen metalnom žicom, jer je sklon padu, ima velika puknuća. Ova zgrada također je od mješovitog materijala. Prije više godina pukla je vodovodna cijev u zidu, što je između ostalog, pridonijelo da zid bude u ovakvom stanju. Napominjem, da i je ovaj susjedni objekt je predložen za status nepokretnog kulturnog dobra.

- Mogućnost provedbe mjera zaštite nekretnine predložene za status nepokretnog kulturnog dobra

U ovoj obiteljskoj kući živim sa suprugom koji je vlasnik predmetne nekretnine, umirovljenici smo, on ima 81, a ja 71 godinu.

Mi kao vlasnici i korisnici ni fizički, ni zdravstveno, ni materijalno nismo u mogućnosti osigurati provedbu mjera zaštite, niti možemo spriječiti daljnje propadanje zgrade od posljedice pojačanog opsega prometa.

Prijedlog:

Predlažem nadležnoj ustanovi, koja je izradila Nacrt Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici, da izvrši vizualni pregled predmetne nekretnine, da snimi postojeću situaciju i sukladno tome vrši eventualnu korekciju plana i da nam da smjernice za naše dalje postupke.

Subjektivno mišljenje:

Suprug i ja smo rođeni u ovom kraju, poznajemo svako drvo, svaki žbun.... Tihi smo svjedoci uništavanja kolektivnog naslijeđa. Svakodnevno uočavamo znake propadanja starih objekata, između ostalog i našeg. Ovi su već ruine nekadašnjih lijepih obiteljskih kuća. Kao primjer može poslužiti zgrada u kojoj je Balaž G. Arpad imao svoj atelje. Drugi bi to znali iskoristiti za galeriju ili nešto vezano likovnu umjetnost. Vidimo šta je ostalo od te lijepe zgrade.

STAV OBRADIVAČA:
PRIMJEDBA SE NE PRIHVAĆA

Obrazloženje:

Kao i kod Primjedbe br.1 treba u prvom redu napomenuti činjenicu da se predmetne parcele, odnosno zgrade na njima (objekti izgrađeni na adresama Zrinjskog i Frankopana 40 i 38), prema Novim mjerama zaštite nepokretnih kulturnih dobara, nalaze unutar Prostorno kulturno-povijesne cjeline (PKIC) pod prethodnom zaštitom „*Prizemne gradske kuće s kraja 19. i početka 20. stoljeća*“.

Predmetni objekt, za koji se u primjedbi navodi da je star 150 godina i da je u iznimno lošem stanju, kao i objekt na susjednoj parceli su prema ovim mjerama zaštite valorizirani kao „Objekti od vrijednosti“ u sklopu navedene PKIC pod prethodnom zaštitom. Ovo znači da oni nisu pojedinačno nepokretno kulturno dobro, već su vrednovani u sklopu ove cjeline.

Odgovori na pitanja:

Proceduru proglašenja zaštite nad objektima i cjelinama je u nadležnosti Međuopćinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Subotice (MZZSK).

Procedura, metodologija i načini istraživanja su u nadležnosti iste ustanove zaštite, tj. MZZSK iz Subotice.

PRIMJEDBA BR.12- Suzana Kopunović, Ulica Braće Jugović br.16, Subotica

U ranijem urbanističkom planu bilo je predviđeno da se naša kuća ruši i da se spoji sa sljedećom gdje bi kasnije bila podignuta zgrada.

Sada dolazi novi trenutak gdje se odustaje od rušenja, već bi se na praznom placu (nekada br.18) gradila zgrada s tri etaže (prizemlje, kat i potkrovlje). U ovom slučaju postoji mogućnost da krovovi ne budu na istoj visini.

Na našoj kući i parceli nisu dozvoljeni nikakvi radovi te se mi osjećamo oštećenima.

Ako dajete dozvolu za izgradnju te buduće nove zgrade s tri etaže ne vidim razlog da i nama ne dozvolite isto odnosno da i mi možemo podići kat i potkrovlje i poravnati se s dubinom u slučaju da nova zgrada bude dublja (šira u smjeru Radijalca)

Zaključak

Tražimo iste uvjete kao i buduća nova zgrada.

STAV OBRADIVAČA:

PRIMJEDBA SE NE PRIHVAĆA

Obrazloženje:

Kao i kod Primjedbe br.1 i 11 u prvom redu treba napomenuti činjenicu da se predmetna parcela, odnosno objekt na njoj, prema Novim mjerama zaštite nepokretnih kulturnih dobara, nalaze unutar Prostorno kulturno-povijesne cjeline (PKIC) pod prethodnom zaštitom „*Prizemne gradske kuće s kraja 19. i početka 20.stoljeća*“.

Predmetni objekt je prema ovim mjerama zaštite valoriziran kao „Objekt od vrijednosti“ u sklopu navedene PKIC pod prethodnom zaštitom.

Prema gore navedenom, eventualne intervencije na parceli, odnosno na objektu, mogu se izvoditi prema uvjetima nadležnog MZZSK iz Subotice.

PRIMJEDBA BR.13 - Marina Medić, Ulica Zrinjskog i Frankopana br.9, Subotica

Prema novom urbanističkom planu, kuća koju posjedujem u Subotici ul. Zrinjskog i Frankopana br .9, predviđena je za rušenje s čime nisam suglasan jer je ona moje osobno vlasništvo, te molim da se Plan izmijeni i odobri gradnja P+1+P parcela 2777 Stari grad.

STAV OBRAĐIVAČA:

PRIMJEDBA SE DJELOMIČNO PRIHVAĆA

Obrazloženje:

Predmetna parcela se, prema Novim mjerama zaštite nepokretnih kulturnih dobara, nalazi unutar PKIC pod prethodnom zaštitom „*Prizemne gradske kuće s kraja 19. i početka 20. stoljeća*“. Prema tim uvjetima, odnosno mjerama zaštite objekti na ovoj parceli valorizirani su kao objekti bez spomeničkih vrijednosti i moguća je gradnja na istoj sukladno uvjetima nadležnog MZZSK iz Subotice.

Nejasna je primjedba o broju katova jer je ista utvrđena i u Nacrtu plana tako da se taj dio ne prihvaća. Na predmetnoj parceli trenutno postoje dva legalna stambena objekta, a njezina površina je 387m², što ispunjava uvjete za izgradnju obiteljskog objekta. Pošto je lokacija specifična jer se nalazi između dva vrednovana objekta koji se zadržavaju, a moguća je izgradnja uličnog objekta katnosti P+1+Pk, stava smo da se na parceli može odobriti izgradnja maks. tri stana ili dva stana i poslovnog prostora (obiteljsko stanovanje srednje gustoće u sklopu mješovitog stanovanja). Uvjet za to je poštovanje maksimalnog indeksa zauzetosti, uvjeti za parkiranje 100% i minimalni postotak zelenila od 20%.

PRIMJEDBE BR.14 -Svetislav Bebić iz ulice Györgya Dozse br.1, Subotica primjedba

Imam primjedbu na Plan i nacrt plana na adresi Györgya Dózse 1. Imam obiteljsku kuću u svom vlasništvu. Ne želim da mi nekretnina i stan i krov nad glavom budu oduzeti bez moje potpune suglasnosti. To je moj dom i moje obitelji. Nitko mi ne može oduzimati moju kuću bez dogovora sa mnom. Ni u ime Grada ni u ime investitora ni za bilo čije više dobro. Moja kćer je podstanar u Novom Sadu i nema riješeno stambeno pitanje.

Želim da prisustvujem svakom sastanku u svezi ove teme.

Pridružujem se mojim susjedima koji su također iznijeli primjedbe.

STAV OBRAĐIVAČA:

PRIMJEDBA SE NE PRIHVAĆA

Obrazloženje:

Predmetna parcela se nalazi u bloku 14 koji je izvan granica PKIC pod prethodnom zaštitom, a prema GUP-u namijenjen je višeobiteljskom stanovanju srednje gustoće.

Sukladno tome, na navedenoj lokaciji planirana je izgradnja višeobiteljskih stambenih objekata maksimalne katnosti P+4+Pk (PS). Treba reći da je ulica Braće Mayera gradska prometnica I. reda i da je planski i u nastavku planirana ista namjena.

Rješenje je u planu napravljeno na način da su objekti planirani uz ulicu Braće Mayera, čija regulacija se proširuje sukladno GUP-u. Sukladno tome gabariti planiranih objekata ne prate regulaciju ulice Györgya Dózse, već se udaljavaju od iste s obzirom na njen rang i širinu.

Što se tiče realizacije višeobiteljskih stambeni i stambeno-poslovni objekti grade se prema tržišnim načelima. Da bi neko gradio na nekoj lokaciji u ovom bloku mora istu kupiti i to po tržišnoj cijeni, pripremi je onako kako je prema planu, odvoji dijelove planirane za ulice (javna namjena) i tek tada gradi.

PRIMJEDBA BR.15 - Bratislava Mrđa, Tatjana Doknić i ostali potpisnici primjedbe 15. iz ulice Györgya Dozse i Braće Majera (blok 14)

Mi dole potpisani ulažemo peticiju na predloženi plan rušenja stambenih objekata u ulici Györgya Dózse i Braće Mayer, a radi izgradnje stambenog kompleksa.

Podnositelji peticije ne žele svoje stambene objekte prodati bez obzira na iznose koji će biti ponuđeni. Razlog ovakvog stava potpisanih je taj da ne žele napuštati svoje domove jer u istima stanuju generacijama. Osim toga dio nas ne želi živjeti u stanu ili ima poslove koji su razrađeni i uništavanjem (rušenjem) istih doveli biste dio nas u egzistencijalni problem.

Molimo da se naša peticija ozbiljno shvati jer smo spremni svoja prava ostvariti i na višim institucijama.

STAV OBRAĐIVAČA:

PRIMJEDBA SE NE PRIHVAĆA

Obrazloženje: isto kao za primjedbu br.14

PRIMJEDBE BR. 16 i 20 - Snežana Josipović iz Novog Sada, ulica Vojvođanskih brigada br. 013/3/8 i Pravni zastupnik Snežane Josipović u primjedbi 20. odvjetnik Jelena Javorina

Dana 28. prosinca 2023 godine oglasili ste javni uvid u Nacrt Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici, pod gornjim brojem.

Postupajući po nalogu naše stranke, Snežane Josipović iz Novog Sada, ulica Vojvođanskih brigada broj 013/3/8, JMBG 3006966805055, a čiju punomoć za zastupanje u ovom postupku dostavljamo u prilogu, pravodobno ulažemo dozvoljene primjedbe na gore označeni Nacrt plana detaljne regulacije.

Naime, Snežana Josipović je imatelj prava vlasništva na parceli broj 1570 k.o. Stari grad, koja se nalazi u Subotici u ulici Zrinjskog i Frankopana, a koja je obuhvaćena gore navedenim Nacrtom na koji ulažemo primjedbe.

DOKAZ: Izvadak iz lista nekretnina javnog pristupa od 05.02.2024.god.

Uvidom u gore označeni Nacrt Plana detaljne regulacije za ulice Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici, uočili smo nedosljednosti mogućnosti izgradnje s odrednicama danim u Generalnom urbanističkom planu.

Naime, nedosljednost se ogleda u činjenici da je u odnosu na prethodni Plan detaljne regulacije Snežani Josipović uvelike obezvrijeđena nekretnina, imajući u vidu da bi joj usvajanjem gore rečenog Nacrta bila umanjena mogućnost izgradnje objekta na njezinoj parceli broj 1570 k.o. Stari grad, koja se nalazi u Subotici u ulici Zrinjskog i Frankopana (koja se nalazi u bloku 11).

Gledajući širi obuhvat plana u odnosu na parcelu Snežane Josipović koja se nalazi u bloku 11, koji pak pripada kontaktnoj zoni višeobiteljskog stavanja, ostale parcele imaju, prema gore rečenom Nacrtu Plana detaljne regulacije, mogućnost izgradnje P+3+Pk, dok je za blok 11 pa i parcelu Snežane Josipović broj 1570 k.o. Stari grad, koja se nalazi u Subotici u ulici Zrinjskog i Frankopana u bloku 11, predviđen stupanj izgrađenosti P+1+Pk.

Uvidom u Generalni urbanistički plan Subotice zaključujemo da je u blokovima koji se graniče s blokovima za obiteljsko stanovanje dozvoljen broj katova P+3+Pk. Kako se parcela Snežane Josipović nalazi u zoni višeobiteljskog stanovanja koja se graniči sa zonom obiteljskog stanovanja zahtijevamo usuglašavanje rješenja iz gore navedenog Nacrta plana detaljne regulacije s urbanističkim parametrima danim u Generalnom urbanističkom planu.

STAV OBRAĐIVAČA:

PRIMJEDBA SE NE PRIHVAĆA

Obrazloženje:

Kod odgovora je potrebno reći činjenicu da se predmetna parcela, prema Novim mjerama zaštite nepokretnih kulturnih dobara, nalazi unutar gradnje PKIC pod prethodnom zaštitom „*Prizemne gradske kuće s kraja 19. i početka 20. stoljeća*“ i da je valorizirana kao objekt bez spomeničkih vrijednosti.

Prema navedenim uvjetima, odnosno mjerama zaštite na ovoj lokaciji (blok 11) je planirana izgradnja objekata katnosti P+1+Pk.

PRIMJEDBA BR.17 - Jovan Jurić i ostali potpisani stanari iz zgrade na adresi Aleja Maršala Tita 23, Subotica

Predlažemo da se stanarima okolnih zgrada A.M.T 23 i 25 omogući sljedeće:

1. Kupnja jednog parkirnog mjesta – garažnog mjesta po povlaštenoj cijeni u preprodaji. Ostatak parkirnih – garažnih mjesta prodavao bi se po tržišnoj cijeni.
2. Prednost pri izboru konkretne lokacije za susjede koji mogu dokazati da su bili korisnici garaža prije 2024. godine, odnosno prije donošenja ovog plana

3. Mogućnost instalacije električnih vodova na garažnim i parkirnim mjestima, te tehnički uvjeti u trafo stanici.

Cilj nam je zainteresiranim stanarima zgrada omogućiti kupnju garažnih – parkirnih mjesta po povoljnijim cijenama, kako ne bi plaćali ekstra profit investitoru.

STAV OBRAĐIVAČA:

PRIMJEDBA SE NE PRIHVAĆA

Obrazloženje:

Zadatak planskog dokumenta je planiranje i definiranje pretežite namjena i pravila gradnje objekata u sklopu tih namjena. U planu se ne određuje način prodaje, dražbe i sl., već bi to trebalo biti određeno gradskim odlukama, pravilnicima i zakonima.

PRIMJEDBA BR.18- Radomir Rudić Vranić, Subotica, Aleja Maršala Tita br. 23

Analizirajući ponuđeni Plan postavljam pitanje načina reguliranja pristupa zgradi na Aleji Maršala Tita 23 vozilima:

- čistoće
 - vatrogasaca
 - hitne pomoći
 - kamiona za selidbe
- tijekom i nakon završetka izgradnje garaža.

STAV OBRAĐIVAČA:

PRIMJEDBA SE NE PRIHVAĆA

Obrazloženje:

Na grafičkom prilogu 5.5. danom u sklopu elaborata naznačeni su ulazi u centralnu garažu, kao i njezin položaj. Iz priloga se jasno vidi kako je prilaz stambenoj zgradi AMT 23 moguć iz ulice Braće Jugovića i da je planiran još jedan ulaz/izlaz na tu ulicu. Također omogućen je i prilaz stambenoj zgradi AMT 25 i u primjedbi je obrazloženo da je i do nje moguć prilaz iz ulice Šumske i da će isti biti ucrtan na grafičkom prilogu. Ovo se odnosi i na razdoblje izgradnje i razdoblje nakon izgradnje centralne garaže.

PRIMJEDBA BR.19-Tajništvo za građevinarstvo, Gradske uprave, Grada Subotice, Trg slobode br. 1

Preispitati prostor koji je planiran za postavljanje privatnih garaža (blok 2b, 3 i 5), imajući u vidu da je u neposrednoj blizini planirana javna garaža i imajući u vidu da nije precizno definiran način otuđenja/davanja u zakup zemljište (pravo prvokupa).

STAV OBRAĐIVAČA:

PRIMJEDBA SE PRIHVAĆA

Obrazloženje: Zadatak planskog dokumenta je planiranje i određivanje pretežite namjena i određivanje pravila gradnje za izgradnju objekata u sklopu tih namjena. U planu se ne određuje način prodaje, dražbe i sl., već to treba odrediti gradskim odlukama, pravilnicima i zakonima.

Ukoliko to nije jasno određeno, prihvaćamo primjedbu i zemljište koje je u planu namijenjeno za površine ostale namjene – garaže (privatno) briše se i vrši se prenamjena u zemljište koje će pripasti javnim blokovskim površinama.

Na grafičkim prilogima od 5.4. pa do 5.8. brisat će se ove površine ostale namjene i iste će pripasti javnim blokovskim površinama.

U tekstualnom dijelu briše se ova namjena i sukladno tome usuglašavaju se planirane bilance površina na prostoru plana.

Nakon rasprave članovi Povjerenstva jednoglasno su donijeli sljedeći:

Zaključak

Povjerenstvo će na zatvorenoj sjednici, sukladno zadaćama koje obavlja, sastaviti Izvješće o obavljenom javnom uvidu.

Na **63. sjednici** Povjerenstva za planove dana 13. veljače 2024.godine s početkom od 14,00 sati održan je zatvoreni dio sjednice.

Zatvorenu sjednicu vodila je predsjednica povjerenstva Zagorka Panić, a nazočili su članovi povjerenstva i Tajništvo za građevinarstvo.

Predsjednica povjerenstva konstatirala se da su tijekom javnog uvida u Nacrt Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleja Maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici pristigle sljedeće primjedbe:

PRIMJEDBA BR.1

Larisa Bošnjak, Vojnić Zelić Larsen i Dragan Malagurski

Ulica Braće Jugovića 11 i 11a – kp 2687/1 i 2687/2 KO Stari Grad

Zastupnik odvjetnik Radovan Cvejić

Uvidom u Nacrt Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleja Maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici, u svojstvu vlasnika parcela, i to Larisa Bošnjak i Larsen Vojnić Zelić, u odnosu na parc.br. 2687/2 evidentirana u LN br. 3488 k.o. Stari grad, i Dragan Malagurski u odnosu na parc.br. 2687/1 evidentiran u LN br. 4860 k.o. Stari grad, ustanovili smo niz nedostataka.

1. Naime, u prethodnom postupku nadležno tijelo u postupku – Tajništvo za građevinarstvo Grada Subotice, kršeći pravila postupka, nama kao vlasnicima navedenih parcela, koje su između ostalih predmet zaštite nepokretnih kulturnih dobara na navedenom prostoru, nije dostavilo bilo kakvu obavijest u svezi izmjene statusa navedenih nekretnina i to uvrštavajući ih u spomenike kulture kao objekte od kulturnog značaja, a kako bi se i sami izjasnili o predmetnoj inicijativi. Ovo je u tim značajnije imajući u vidu aktualna događanja na prostoru u neposrednoj blizini predmetnih parcela, a vezano za realizaciju važećeg generalnog urbanističkog plana i plana detaljne regulacije, prema kojima je u tijeku izgradnja višekatnica i to u neposrednom susjedstvu predmetnih parcela kojim su već nanosene i ozbiljne štete na objektima izgrađenim na navedene dvije parcele, a čija sanacija je upravo tijekom od strane investitora, odnosno izvođača radova.

2. Tijekom postupka izrade Plana detaljne regulacije za dio predmetnog prostora, a prema zahtjevu Međupćinskog zavoda za zaštitu spomenika Subotica br. 596-2/12 od 22.08.2023. god, upućen Javnom poduzeću za gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica, navedeno je da su prilikom izlaska na teren i pregledom dokumentacije stručni suradnici Zavoda izvršili analizu postojećeg stanja i na temelju istraživanja, saznanja i iskustava utvrdili detaljne mjere zaštite. Ovim podnositelji primjedbi ukazuju na propust Međupćinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica u dijelu koji se odnosi na navodno izvršena istraživanja, jer ni jedan dostupan podatak ne potvrđuju da su prethodno izvršena istraživanja, a što je bila jedna od obveza nadležnog Zavoda, a sukladno odredbama čl.46 u svezi s čl.41 Zakona o kulturnom naslijeđu. Ovaj propust u ovom trenutku onemogućuje između ostalih, i nama kao vlasnicima, da se i neposredno upoznamo s postupkom istraživanja i na taj način i neposredno dođemo do saznanja, na temelju kojih realnih argumenata su nadležna tijela u dosadašnjem tijeku postupka zauzeli stav da je, između ostalih, i predmetne dvije parcele opravdano uvrstiti u kulturna dobra, u odnosu na koje je potrebno utvrditi i uvjete njihove zaštite.

3. Ovim ukazujemo i na činjenice da je dosadašnjim i još uvijek važećim Planom detaljne regulacije i GUP-om do 2030 god. u odnosu na dio prostora omeđen ulicama Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici, predviđena gradnja takozvanih višekatnica, i što je jednim dijelom i okončano, a dijelom je upravo u tijeku, konkretno u neposrednom susjedstvu predmetnih parcela.

Sasvim konkretno, gradnja navedenih višekatnica u neposrednom susjedstvu, prouzročila je ozbiljne posljedice na objektima izgrađeni na parcelama 2687/1 i 2687/2, a koje su dijelom sanirane i to u odnosu na parcelu 2687/1, dok je u odnosu na objekte na parceli 2687/2 sanacija u tijeku. U oba slučaja sanaciju su izvršili i vrše investitori, odnosno izvođači radova, u odnosu na navedene višekatnice. U isto vrijeme, a također na temelju važećeg Plana detaljne regulacije i GUP-a, u nastavku se predviđa izgradnja i T.S. radi proširenja postojeće mreže za prijenos električne energije, a sve to dovodi do potpunog nesklada vezano za predmetni prostor, posebno kada je u pitanju status predmetnih parcela, kojim se dovodi u pitanje skladnost uređenog prostora, i njegove zaštite, a imajući u vidu karakter i status prostora u neposrednoj blizini. Ovim se ujedno uvelike ograničavaju prava vlasnika predmetnih parcela, posebno kada je riječ o mogućnosti raspolaganja istima u budućnosti i izravno predstavlja značajnu moguću štetnu posljedicu po njihove interese

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći zaključke:

Primjedbu treba preispitati Međuopćinski zavodu za zaštitu spomenika kulture Subotica.

Po pristiglog primjedbi Povjerenstvo za planove će zauzeti stav sukladno dobivenim odgovorima na jednoj od narednih zatvorenih sjednica (sukladno članku 67. stavak 1. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, br. 32/19).

PRIMJEDBA BR.2

„BKM INVEST“ d.o.o .

Subotica, Senčanska cesta br.160

Predmet; Pojašnjenje primjedba

U oglasu za javni uvid od dana 28. prosinca 2023.god. Broj: IV-05-350-42/2022 objavljen je nacrt plana detaljne regulacije br. 299-21/22 kojim je predviđeno za blok 9 izgradnja višeobiteljskih stambenih objekata broj katova P+3+Pk (Ps). Sukladno tome, molimo Vas da se za objekt u zoni bloka 9 dostavi pojašnjenje oko uklapanja istog, odnosno da se izvrši izmjena pravila gradnje bez obzira na stečene urbanističke obveze temeljem izdanih lokacijskih uvjeta ROP-SUB-30038-LOCH-2/2023. Pojašnjenje – izmjena se traži jer je navedeni objekt prema izdanim lokacijskim uvjetima niži u odnosu na okolicu, te se moli usuglašavanje visine istog s predloženim okolnim objektima od P+3+Pk (Ps)

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći

Zaključak

Primjedba se prihvća.

Obrazloženje: U Nacrtu plana je, kao stečena urbanistička obveza prikazana grafika iz važećih Lokacijskih uvjeta (katnost objekta P+2+Pk), a u bloku 9 je prema planu dozvoljena gradnja objekata maks. broj katova P+3+Pk(Ps).

Tekst će biti dopunjen, da i na toj lokaciji vrijede pravila kao za ostale planirane objekte u bloku 9, tako da će se izmjenom Lokacijskih uvjeta moći uskladiti s pravilima gradnje utvrđenim za ovu namjenu i ovaj blok.

PRIMEDBA BR.3

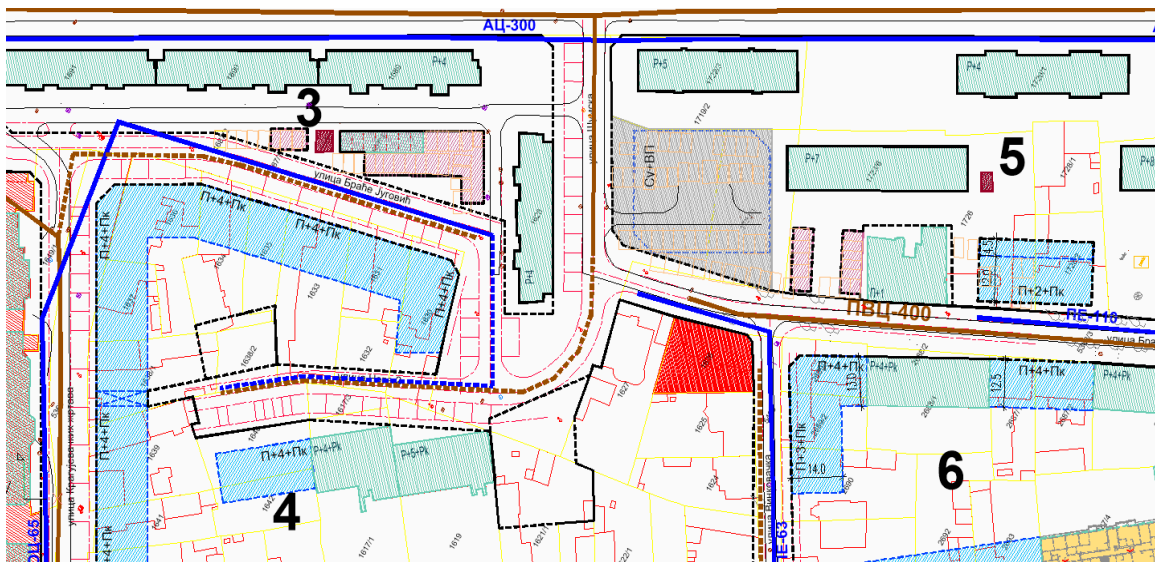
Podnositelj primjedbe:

JKP „Vodovod i kanalizacija“

Subotica, Trg Lazara Nešića br. 9/a

JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica ima primjedbe na Nacrt Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Frankopanske, Ferenca Szépa, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici koje je dano na Javni uvid od strane Gradske uprave, Grada Subotice, Tajništva za građevinarstvo, a urađeno od strane JP za gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica, 299-21/22, prosinac 2023.

Primjedba se odnosi na nepovezanost vodovoda u prsten u Ul. Braće Jugović – prikazano na slici 1.



*Slika 1 – Izvadak iz Nacrta – prilog 5.7;
plave crte predstavljaju vodovod, pune-postojeći, a isprekidane novi vodovod;
vodovod nije povezan u prsten;*

Trase vodovoda u Nacrtu su nepovoljne jer u dopisu – Uvjeti za izradu predmetnog PDR, I2-216/2022; JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica;, korištene planirane regulacijske linije iz materijala za rani javni uvid koje su razradom u Nacrtu promijenjene i u Uvjetima nije pojašnjen korišten termin „grupni priključak“.



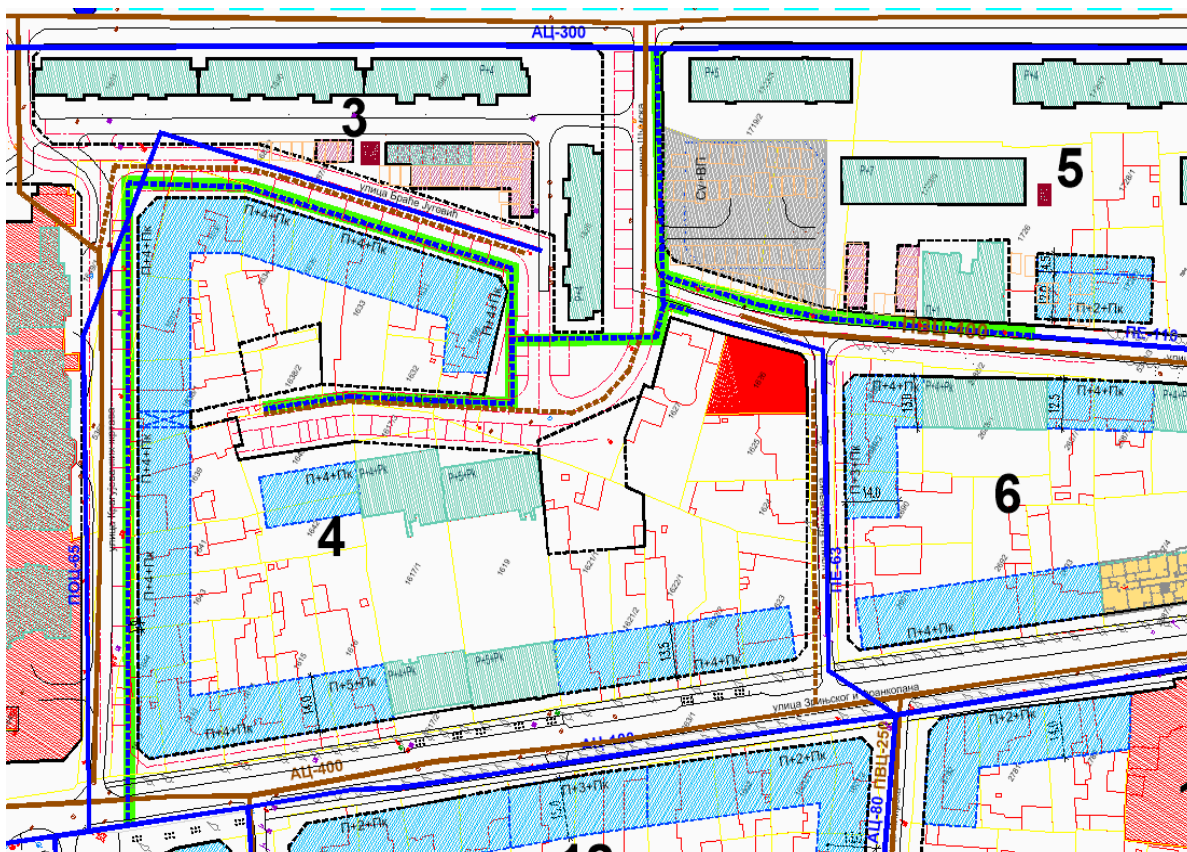
*Slika 2 – Izvadak iz Uvjeta I2-216/2022 – prilog 2;
tamno plave crte – magistralni vodovod,
svijetlo plave crte – distribucijski vodovod
tamno zelena crta – grupni priključak
smeđa crta – nedostajući distribucijski vodovod promjera 100 mm povezan u prsten*

Grupni priključci su se svojedobno gradili kako bi se omogućilo priključenje nekoliko individualnih kuća. Grupni priključci su nemapirani i promjera su u rasponu od 20 do 40 mm (3/4“ do 6/4“). Grupni priključci,

zbog svog malog kapaciteta, ne mogu se nastavljati, a u ovom slučaju kada se umjesto individualnih kuća planiraju stambeni objekti P+4+Pk moraju se zamijeniti.

U predmetnom PDR-u treba predvidjeti duž ulice Kragujevačkih žrtava, gdje je vodovod od pocinčanih cijevi promjera 65 mm i u Ul. Braće Jugović gdje je grupni priključak promjera manjeg od 40 mm, zamjenu distribucijskim vodovodom promjera 100 mm i povezati ga u prsten s postojećim vodovodom u ulicama: Zrinjskog i Frankopana, Braće Jugović i Aleja maršala Tita. Dionica promjera 100 mm povezana u prsten može zadovoljiti sanitarne i protupožarne potrebe.

Zatvaranje prstena – nedostajući distribucijski vodovod prikazan je na slici 3.



Slika 3 – Situacija postojećeg i nedostajućeg vodovoda i kanalizacije
tamno plava puna crta – postojeći vodovod;
tamno plava isprekidana crta s podvučenim zelenim markerom – nedostajući vodovod
povezan u prsten sa postojećim vodovodom;

**Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći
Zaključak**

Primjedba se prihvća.

Obrazloženje: JKP „Vodovod i kanalizacija“, kao nositelj javnih ovlasti u sklopu izrade plana dostavio je uvjete na temelju kojih je obrađivač izradio planirano rješenje. Prilikom uvida u predloženo rješenje primijećene su nedosljednosti planiranog rješenja hidrotehnike s pribavljenim uvjetima.

U grafičkom dijelu izvršit će se potrebne dopune u vidu ucrtavanja trase, povezujući Ulicu Braće Jugović s ucrtanom trasom u novo planiranoj Ulici Nova 2. formirajući tako vodovodnu mrežu povezanu u prsten s postojećom vodovodnom infrastrukturom.

PRIMJEDBA BR.4 - Konstatcija
Podnositelji primjedbe - konstatacije:
Milica, Bojan i Goran Todorov
Ulica Györgya Dózse br.3 Subotica

**KOMENTAR POVODOM NACRTA PDR-A ZA PROSTOR IZMEĐU ULICA
FRANKOPANSKE, FERENCA SZÉPA, ALEJE MARŠALA TITA I
PETRA LEKOVIĆA U SUBOTICI**

(IV-05-350-42/2022)

Htjeli bismo iskoristiti ovu priliku dok traje javni uvid na Plan detaljne regulacije za dio grada u naselju Radijalac u kojem nas troje stanujemo preko 30 godina.

Kao žitelji ulice svjedoci smo da se u zadnjih desetak godina aktivno radi na unaprjeđenju kvalitete života građana i razvitku pripadajuće komunalne infrastrukture. Plan koji je početkom siječnja predstavljen i donedavno bio analiziran i u medijima je, što se tiče nas vrlo dobro rješenje, a pokušat ću isto obrazložiti s nekoliko primjera.

Naša ulica je prilično uska, nije adekvatno riješeno parkiranje, nema dovoljno zelenih površina, a pojavom drugih višekatnih stambenih objekata u neposrednoj okolici taj problem još je izrazitiji. Novim PDR-om predviđeno je proširenje ulice, uz pripadajuće pješačke staze koje su danas u vrlo lošem stanju. Kuće u ovom nepravilnom pravokutniku omeđene ulicama Braće Majer, Frankopanska i Györgya Dózse većinom su napuštene, jedan dio nije naseljen, drugi dio nema vlasnike i imamo devastirane objekte kojima svakog dana prijeti urušavanje jedan na drugi, pa i na našu obiteljsku kuću. Konkretno, mi smo okruženi sa četiri kuće u kojima godinama nitko ne stanuje, na ulaže se u njih, s kojima više od dva desetljeća imamo problema, do vlasnika je teško doći, a najčešće nisu ni zainteresirani za dijalog kako riješiti ovaj problem. U međuvremenu visoke zgrade sve nas više zatvaraju.

U nekima od kuća koje nas okružuju ima puno vlage, plijesni, pojavljuju se glodavci, objekt je nezaštićen od vanjskih utjecaja, s vremena na vrijeme se useljavaju nama nepoznate osobe, nerijetko u alkoholiziranom stanju, koje se po pravilu ne zadržavaju dugo, ali zato ostave nered i naprave određenu štetu. Ne možemo zanemariti ni sigurnost, imajući na umu činjenicu takvu sredinu. Na žalost, ni nešto dalje od nas nije sretnija situacija i radi toga držimo da je potrebno što prije dovesti u red ovaj dio.

Držimo da je ovaj Plan važan iskorak ka pozitivnom rješenju ovog, rekli bismo neuglednog dijela našeg naselja, zadovoljni smo što mu se konačno posvećuje dužna pozornost i u nadi da će na ovom mjestu, gdje je razvijena sva danas potrebna komunalna infrastruktura, biti uređen prostor na kojem će nići višekatne zgrade koje bi se prema nama sudeći, idealno uklopile u ovaj ambijent i planove daljnjeg razvitka ovog dijela grada – zato dajemo veliku podršku usvajanju plana i skoro realizaciji.

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći

Zaključak

Imajući u vidu da su navedene samo konstatacije bez primjedbi, Povjerenstvo ne zauzima stav.

PRIMJEDBA BR.5

Podnositelj primjedbe:

Ljiljana Grahovac

Ulica Braće Mayer br.3a/17 Subotica

Zovem se Ljiljana (Dušan) Grahovac iz Subotice ul. Braće Majer br. 3A/17.

Podnosim primjedbu na izgradnju (tj. na visinu) blok petokatnice između ulica Braće Majer i Györgya Dózse.

Planirana zgrada bi bila udaljena od naše zgrade 15-20 m, viša od naše zgrade za cijeli kat i krov i pružala bi se cijelom duljinom naše zgrade 3, 3A, tako bi nam potpuno ZAKLANJA DNEVNU SVJETLOST I SUNCE.

Izravno gledamo u tuđe stanove i oni u naše, cijelom duljinom zgrade, bez dnevne svjetlosti i sunca, koje nam dolazi tek u 17,00, jer smo okrenuti u smjeru sjeverozapad.

Nisam protiv gradnje, ovaj dio je odvojen između ul. Braće Majer i Györgya Dózse idealan za zelenu površinu ili javne garaže ili objekte niže katnosti.

Prema zakonu imamo pravo na dnevno svjetlo i na normalan život.

DAJEM PRIMJEDBU NA NOVU CESTU DO GARAŽA NA KIKI IGRALIŠTU.

PS

Između naše i planirane zgrade prolazi prometna cesta s Karađorđeve ceste. Svi ispušni plinovi zadržavali bi se između zgrada. Širina između zgrada je premala (15-20 m).

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći

Zaključak

Primjedba se ne prihvća.

Obrazloženje: Planirana regulacije ulice Braće Mayera na potezu ispred planiranih i predmetnih objekata kreće se od 19,3m (kotirano kao najmanja širina) pa do 20,0 prema zapadu. Prema tome, udaljenost između planiranih i postojećih objekata veća je od minimalne i veća je od visine (H) višeg objekta i u skladu je sa smjernicama iz GUP-a.

Što se tiče osunčanosti, planirani objekti nalaze se sjeverno od postojećih predmetnih objekata u kojima stanuje podnositelj primjedbe, tako da sigurno neće zaklanjati sunce i dnevnu svjetlost više od polovice izravnog dnevnog sunca, kako je to propisano pravilima gradnje.

PRIMJEDBA BR.6

Podnositelj primjedbe:

UGS „Solidarnost“

Subotica, Trg Cara Jovana Nenada br. 15/II

Uvidom u plan i planski dokument, zaključili smo da je ovaj način planiranja već donio brojne probleme građanima, obrtnicima, trgovinama i ostalim gospodarskim subjektima.

- Samostalni način planiranja i gradnje bio je puno humaniji za stanovnike koji tamo stanuju,
 - Blokovo planiranje i izvedba istog povlači problem samostalnog planiranja i umnožava probleme koji se već javljaju u formiranoj jezgri stanovanja.
 - Prostor koji se dijeli na blokove ne sagledava cjelinu prostora omeđenog ulicama formiranim 1800. godine i koje su većinom kompletno opremljene svim infrastrukturama koje zahtijeva taj prostor i življenje u njemu.
 - Kulturno povijesno ova prostorna cjelina još nije u potpunosti obrađena, a ona se već dijeli i dodjeljuje joj se novi koncept stanovanja i življenja.
 - U tekstu koji je sastavni dio ovog PDR-a zaključuje se da za realizaciju ovog plana nema dovoljno kapaciteta, koji zahtijeva realizaciju ovog plana.
- Počevši od struje, prometa, parkirališta, zelenih površina, kanalizacije, parkova, toplovoda, plinovoda i ostalih pratećih sadržaja potrebnih za formiranje ovakvog kompleksa zgrada.
- Ovakvim konceptom dovodite jedan broj građana u materijalnu i finansijsku neizvjesnost. Oni su svoja sredstva generacijama ulagali za izvjesnu budućnost, od kojih su neki u ozbiljnoj životnoj dobi.
 - Život iz početka sa stvaranjem novog doma, vršenje neke djelatnosti i servisa održavanja i sl. je skoro nemoguće za stanovnike koji žive i rade u svojim domovima ili registriranim djelatnostima.

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći

Zaključak

Primjedba se prihvća.

Obrazloženje: Zadnjih 50-tak godina na području grada je prilikom izgradnje višeobiteljskih stambenih objekata zastupljena isključivo ivična blokovska gradnja, te je to naslijeđeni način gradnje s poluotvorenim i zatvorenim građevinskim blokovima.

GUP sugerira da treba ostvariti (nastaviti) kontinuitet u planiranju razvitka funkcije stanovanja, oslanjajući se na postavke i načela definirane Generalnim planom iz 2006. god. Također se u GUP-u sugerira da se u zonama regeneracije primjenjuje naslijeđeni način gradnje i da se ovisno o veličini parcele, na parceli bloka, odnosno pojedinačnim građevinskim parcelama može graditi više objekata višeobiteljskog stanovanja (lamele, nizovi i sl.), s utvrđenim zajedničkim korištenjem dvorišta za stanare – korisnike, uz uvjete uklapanja u najveći dozvoljeni indeks iskorištenosti i izgrađenosti parcele utvrđen za zonu.

Na planiranim površinama za izgradnju višeobiteljskih objekata grade se višeobiteljski stambeni i stambeno-poslovni objekti po tržišnim načelima, tako da nema veće organizirane stambene gradnje na jednoj lokaciji nego se objekti grade pojedinačno – sporadični slučajevi prema dinamici investitora i u skladu s njihovim ekonomskim interesom.

Samostalni način gradnje je proizvod nekog drugog vremena (druga polovica prošlog stoljeća) i drugog društvenog uređenja (socijalističko) u kojem je dominirala veća organizirana stambena gradnja. Ovakav način gradnje bio je moguć imajući u vidu tadašnje zakone, jer je u tom razdoblju na snazi bila tzv. „usmjerena stambena gradnja“ koja je bila moguća jer je za njene potrebe bilo moguće izvršiti eksproprijaciju zemljišta od privatnih vlasnika i teko formirati velike stambene komplekse (npr. „Novi Beograd“, „Prozivka“, „Radijalac“, „Tokio“).

Sukladno tome je i planiranje moglo imati drugačiji oblik u kojem su se za te komplekse radili planovi, ali planovi za izgradnju velikih stambenih kompleksa.

Kao što je naznačeno u GUP-u danas je većinski prisutna pojedinačna stambena gradnja (osim nekih kompleksa koji su pretvoreni u stambene komplekse).

Činjenica je također, suprotno vašim navodima, da je veliki dio naših sugrađana uspio, osobito u zadnjih desetak godina, riješiti svoje egzistencijalne probleme prodajom svojih obiteljskih kuća Investitorima koji su na tim lokacijama, u skladu s planovima, izgradili višekatanice.

PRIMJEDBA BR.7

Podnositelj primjedbe:

Marija Matković

Subotica, Aleja Maršala Tita br. 23/2

Ja sam stanovnik zgrade A. M. Tita br. 23/2 od 15. kolovoza 1970. god.

Ova zgrada je na žalost napravljena nepromišljeno, jer se nije razmišljalo o načinu stanovanja u ovoj zgradi. Toliko smo blizu druge zgrade da vidimo što susjed jede.

Adresa nam je A. M. Tita, međutim stisnuto je između dvije zgrade i ulaz nam je iz dvorišta. Prilaz zgradi je otežan zbog malog prostora. Pješice nekako možemo doći do ulaza, ali gotovo je nemoguće prići autom ili vozilom Hitne pomoći i Vatrogasnim vozilom. Kod ulaza nije riješena kanalizacija koja ne funkcionira od samog početka te nam štakori šetaju ispred ulaza.

Zgrada je stisnuta u beton, nema stabala i zelenila.

Vaš prijedlog o gradnji centralne garaže tik uz naše zgrade držimo potpuno nepromišljenim i atakom na nas stanare.

S druge strane A. M. Tita nalazi se centralna garaža koja je neiskorištena, nju bi trebalo popraviti.

U blizini ima potpuno slobodnih prostora gdje nikome ne bi smetala gradnja.

Iz navedenih razloga dajem sebi slobodu da Vas izvijestim da se ja ne slažem s prijedlogom izgradnje centralne garaže, a pogotovo ne tako kako osoba koja se predstavlja kao predstavnik stanara.

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći

Zaključak

Primjedba se djelomično prihvća.

Obrazloženje: Prihvća se dio koji se odnosi na to da nije ucrtan pristup do postojeće zgrade, mada je on moguć (prilog fotografija), uz činjenicu da taj pristup nije asfaltiran tako da ćemo u grafičkom prilogu naznačiti tu pristupnu internu prometnicu.

Drugi dio koji se odnosi na blizinu centralne garaže se ne prihvaća, jer se ona nalazi na lokaciji postojećih nelegalnih garaža. Također, njezina visina manja je od visine tih montažnih objekata, jer je planirana s jednom poluukopanom etažom i etažom iznad nje. Držimo da ovako neće biti ugroženi stanari zgrada (koje imaju suterensku, odnosno podrumsku etažu s ostavama) tako da neće biti zaklonjeni planiranim objektom. S druge strane ovako bi se riješili ili uvelike riješili, dugogodišnji problem parkiranja i napravili urbani red koji je nastao postavljanjem, većim dijelom nelegalnih montažnih objekata garaža, koje su usput od različitih materijala

PRIMJEDBA BR.8

Podnositelj primjedbe:

Petar Francišković i ostali vlasnici nekretnina na kp 22689/1 i 2689/2

Obraćamo Vam se sa molbom da usvojite naše primjedbe na planirana rješenja u predmetnom Planu detaljne regulacije jer nam se predstavljenim planom izravno utječe na umanjenje vrijednosti naših nekretnina koje se nalaze u obuhvaćenom području. Dodatno, primjećujemo da se nije služilo istim kriterijima za sve prilikom planiranja.

Naime, posjedujemo nekretnine na parcelama br. 2689/1 i 2689/2, odnosno adresa Vinkovačka 6 i Braće Jugovića 15 (slike 1 i 2).

Kao što se s fotografije 1 i 2 može vidjeti, odmah do naših parcela, na adresi Braće Jugovića br.13 izgrađena je višekatna stambena zgrada s prizemljem +4 kata + potkrovlje (plava zgrada). S obzirom da je prepolovljen broj katova držimo da je umanjena vrijednost naših nekretnina i smanjena njezina privlačnost za buduće investitore.

Treba reći još i da je smanjenje broja katova učinjeno na štetu prethodnog Plana detaljne regulacije gdje je na ovom mjestu bila predviđena višekatna zgrada s prizemljem + 4 kata + potkrovlje.

Pretpostavljamo da je smanjenje broja katova učinjeno iz razloga što se preko puta naših nekretnina (br.1) nalaze zgrade koje su stavljene pod zaštitu, stambena kuća na adresi Vinkovačka br.5 (broj 2, parcela 1625) i zgrada Mjesne zajednice Dudova šuma (broj 3, parcela 1626) koja se nalazi na uglu Vinkovačke i ulice Braće Jugovića (slika 3).

Slika br.3. Planirano stanje, žutom bojom označeni objekti pod zaštitom

Na slici 3 jasno se može vidjeti da se prilikom planiranja nije vodilo istim kriterijima, ispred zaštićenog objekta pod broj 6 (B. Jugović 20) dozvoljena je gradnja višekatne stambene zgrade s prizemljem + 4 kata + potkrovlje s brojem 5 (B. Jugović 13), a ispred objekata 2 i 3 dozvoljava se izgradnja stambene zgrade s upola manjim brojem katova, prizemlje + 2 kata + potkrovlje, objekt s brojem 1. Što nije pravedno.

A objekti se nalaze na svega nekoliko metara jedan od drugoga. Između objekta 5 i 6 prolazi ulica (B. Jugovića), između objekata 2 i 3 s jedne strane i objekta 1 s druge strane prolazi ulica (Vinkovačka) te će nakon proširenja ove ulice (Slika 4) situacija biti identična.

Treba još reći da zgrada Mjesne zajednice Dudova šuma, objekt br.3, slika 3, nema prozora prema Vinkovačkoj ulici (slika 5), te to ne može utjecati na smanjenje katova objekta 1 (slika 3). Što se tiče objekta 2 sa slike 3, prava je šteta što se i na tom mjestu ne dozvoli gradnja većeg i investitorima privlačnijeg objekta, jer je ovako objekt osuđen na propadanje i ostaje kao problem i poružnjuje sliku ovog dijela grada (slika 6).

Slika 5. Mjesna zajednica, zgrada okrenuta prema B. Jugovića. Slika 6 Zaštićeni objekt Vinkovačka 5.

Kada se pogleda kvart u okviru kojeg se i naše nekretnine nalaze, a omeđen ulicama Petra Lekovića, Frankopanske, Vinkovačke i ulice Braće Jugovića, još se više vidi da se prilikom planiranja nije vodilo istim kriterijem (slika 7).

Slika 7. kvart omeđen ulicama Petra Lekovića, Frankopanske, Vinkovačke i ulice Braće Jugovića

Na slici 7 vidi se da je:

- ispred zaštićenog objekta br.6 izgrađen objekt br.5 s P+4+Pk
- uz zaštićeni objekt br. 7. izgrađen objekt br.5 s P+4+Pk
- uz zaštićeni objekt br. 8 izgrađen objekt br. 10 s P+4+Pk
- ispred zaštićenog objekta br.9 izgrađen objekt br. 10 sa P+4+Pk
- uz zaštićeni objekt br. 12 izgrađen je objekt br. 11 sa P+4+Pk
- ispred zaštićenih objekata br. 13 i 14 izgrađeni su objekti br. 11 i 15 sa P+4+Pk.

Na temelju navedenog, molimo Vas da na mjestima naših nekretnina planirate izgradnju višekatne stambene zgrade s prizemljem + 4 kata + potkrovlje kako nam ne bi umanjivali vrijednost nekretnina i učinite ih privlačnim investitorima

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno konstatira sljedeće:

Primjedbu treba preispitati Međuopćinski zavodu za zaštitu spomenika kulture Subotica.

Po pristiglog primjedbi Povjerenstvo za planove će zauzeti stav sukladno dobivenim odgovorima na jednoj od narednih zatvorenih sjednica (sukladno članku 67. stavak 1. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, br. 32/19).

PRIMJEDBE BR.9 i10

Podnosiocima primjedbe:

Klaudia Nađ Šomodi i Robert Nađ

Ulica Zrinjskog i Frankopana br.15a, Subotica

Ovim putem ulažem žalbu na predloženi plan detaljne regulacije prostora između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Görgey Dózse u Subotici.

Ja Robert Nađ ne slažem se ponuđenim planom regulacije, jer je moj objekt sveže rekonstruiran iz temelja 2022. god. na adresi Zrinjskog i Frankopana 15a. Molim da se uvaži moja molba.

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno konstatira sljedeće:

Primjedbu treba preispitati Međuopćinski zavodu za zaštitu spomenika kulture Subotica.

Po pristiglog primjedbi Povjerenstvo za planove će zauzeti stav sukladno dobivenim odgovorima na jednoj od narednih zatvorenih sjednica (sukladno članku 67. stavak 1. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, br. 32/19).

PRIMJEDBA BR.11

Podnositelj primjedbe:

Klara Njilaš

Ulica Zrinjskog i Frankopana br.40, Subotica

Primjedba se odnosi na status nekretnine u ulici Frankopanske (pravilno napisano: ulica Zrinjskog i Frankopana) broj 40, broj parcele 1612 k.o. Stari grad. Ukupna površina zemljišta je 258 m², od toga 139 m² zemljište pod zgradom, a 119 m² je zemljište uz zgradu.

Uvidom u Nacrt plana detaljne regulacije predmetnog prostora preko internet prezentacije, te osobno u Tajništvu za građevinarstvo općine Subotica, ustanovila sam, da je prema Nacrtu gore navedena nekretnina predložena za status nepokretnog kulturnog dobra.

- UVOD

Planirane promjene uvelike mijenjaju strukturu ovog dijela grada. Pitali bih nadležne proističe li Nacrt iz adekvatnih stručnih elaborata, je li rađena njihova procjena utjecaja na život ljudi koji ovdje žive? Trebalo je već ranije provesti paket odgovarajućih mjera u cilju očuvanja tradicionalnog ambijenta. Već izgradnjom prvih višekatnica narušena je ambijentalna cjelina ove ulice. Je li netko kazneno, materijalno ili moralno odgovarao za izdane građevinske dozvole za gradnju višekatnica? Ovaj Nacrt plana je napravljen od strane nadležne ustanove kako bi zadnji tren spasio ono što se još spasiti može.

Primjedbe za predloženi status nepokretnog kulturnog dobra su sljedeće:

- Stanje objekta

Prema mojoj osobnoj procjeni, zgrada koja se nalazi na predmetnoj lokaciji se ne može valorizirati kao objekt od vrijednosti. Obiteljska kuća je stara oko 150 godina u iznimno je lošem stanju, ne ispunjava osnovne uvjete pouzdanosti i sigurne uporabe. Nedvojbeno bi trebalo uraditi potpunu rekonstrukciju većeg dijela konstrukcije

ili zamijeniti istu novim, kako bi ispunila funkciju nepokretnog kulturnog dobra i kako bi se mogla prenijeti budućim generacijama.

Prema ranijem nacrtu plana, bio je predviđeno da otprilike s polovicom bude proširena cesta u Kragujevačkoj ulici, zapravo to je stambeni dio objekta. Upravo radi toga mi smo samo obavljali samo one radnje potrebne za održavanje objekta.

Uz starost objekta, razlog lošeg stanja je intenzivna gradnja višekatnica na početku i na kraju ulice Zrinjskog i Frankopana, jurnjava ogromnih kamiona i betonjerki što je prouzročilo puknuća na zidu i na plafonu. Napominjemo da je zgrada građena od mješovitog materijala. Prema nacrtu plana predviđena je izgradnja kompleksa višekatnica u blizini, puknuća na zidovima i na plafonu samo će se povećati, stanje objekta će se pogoršati.

- Opasnost od susjednog zida

Stanje objekta je dodatno ugroženo zadnjim zidom susjedne zgrade. Zid je u iznimno lošem stanju, učvršćen metalnom žicom, jer je sklon padu, ima velika puknuća. Ova zgrada također je od mješovitog materijala. Prije više godina pukla je vodovodna cijev u zidu, što je između ostalog, pridonijelo da zid bude u ovakvom stanju. Napominjem, da i je ovaj susjedni objekt je predložen za status nepokretnog kulturnog dobra.

- Mogućnost provedbe mjera zaštite nekretnine predložene za status nepokretnog kulturnog dobra

U ovoj obiteljskoj kući živim sa suprugom koji je vlasnik predmetne nekretnine, umirovljenici smo, on ima 81, a ja 71 godinu.

Mi kao vlasnici i korisnici ni fizički, ni zdravstveno, ni materijalno nismo u mogućnosti osigurati provedbu mjera zaštite, niti možemo spriječiti daljnje propadanje zgrade od posljedice pojačanog opsega prometa.

Prijedlog:

Predlažem nadležnoj ustanovi, koja je izradila Nacrt Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici, da izvrši vizualni pregled predmetne nekretnine, da snimi postojeću situaciju i sukladno tome vrši eventualnu korekciju plana i da nam da smjernice za naše dalje postupke.

Subjektivno mišljenje:

Suprug i ja smo rođeni u ovom kraju, poznajemo svako drvo, svaki žbun.... Tihi smo svjedoci uništavanja kolektivnog naslijeđa. Svakodnevno uočavamo znake propadanja starih objekata, između ostalog i našeg. Ovi su već ruine nekadašnjih lijepih obiteljskih kuća. Kao primjer može poslužiti zgrada u kojoj je Balaž G. Arpad imao svoj atelje. Drugi bi to znali iskoristiti za galeriju ili nešto vezano likovnu umjetnost. Vidimo šta je ostalo od te lijepe zgrade.

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno konstatira sljedeće:

Primjedbu treba preispitati Međuopćinski zavodu za zaštitu spomenika kulture Subotica.

Po pristiglog primjedbi Povjerenstvo za planove će zauzeti stav sukladno dobivenim odgovorima na jednoj od narednih zatvorenih sjednica (sukladno članku 67. stavak 1. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, br. 32/19).

PRIMJEDBA BR.12

Podnositelj primjedbe:

Suzana Kopunović

Ulica Braće Jugović br.16, Subotica

U ranijem urbanističkom planu bilo je predviđeno da se naša kuća ruši i da se spoji sa sljedećom gdje bi kasnije bila podignuta zgrada.

Sada dolazi novi trenutak gdje se odustaje od rušenja, već bi se na praznom placu (nekada br.18) gradila zgrada s tri etaže (prizemlje, kat i potkrovlje). U ovom slučaju postoji mogućnost da krovovi ne budu na istoj visini.

Na našoj kući i parceli nisu dozvoljeni nikakvi radovi te se mi osjećamo oštećenima.

Ako dajete dozvolu za izgradnju te buduće nove zgrade s tri etaže ne vidim razlog da i nama ne dozvolite isto odnosno da i mi možemo podići kat i potkrovlje i poravnati se s dubinom u slučaju da nova zgrada bude dublja (šira u smjeru Radijalca)

Zaključak

Tražimo iste uvjete kao i buduća nova zgrada.

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno konstatira sljedeće:

Primjedbu treba preispitati Međuopćinski zavodu za zaštitu spomenika kulture Subotica.

Po pristiglog primjedbi Povjerenstvo za planove će zauzeti stav sukladno dobivenim odgovorima na jednoj od narednih zatvorenih sjednica (sukladno članku 67. stavak 1. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, br. 32/19).

PRIMJEDBA BR.13

Podnositelj primjedbe:

Marina Medić

Ulica Zrinjskog i Frankopana br.9, Subotica

Prema novom urbanističkom planu, kuća koju posjedujem u Subotici ul. Zrinjskog i Frankopana br .9, predviđena je za rušenje s čime nisam suglasan jer je ona moje osobno vlasništvo, te molim da se Plan izmijeni i odobri gradnja P+1+P parcela 2777 Stari grad.

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno konstatira sljedeće:

Primjedbu treba preispitati Međuopćinski zavodu za zaštitu spomenika kulture Subotica.

Po pristiglog primjedbi Povjerenstvo za planove će zauzeti stav sukladno dobivenim odgovorima na jednoj od narednih zatvorenih sjednica (sukladno članku 67. stavak 1. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, br. 32/19).

PRIMJEDBE BR.14

Podnositelj primjedbe:

Svetislav Bebić iz ulice Györgya Dózse, br.1, Subotica primjedba

Imam primjedbu na Plan i nacrt plana na adresi Györgya Dózse 1. Imam obiteljsku kuću u svom vlasništvu. Ne želim da mi nekretnina i stan i krov nad glavom budu oduzeti bez moje potpune suglasnosti. To je moj dom i moje obitelji. Nitko mi ne može oduzimati moju kuću bez dogovora sa mnom. Ni u ime Grada ni u ime investitora ni za bilo čije više dobro. Moja kćer je podstanar u Novom Sadu i nema riješeno stambeno pitanje.

Želim da prisustvujem svakom sastanku u svezi ove teme.

Pridružujem se mojim susjedima koji su također iznijeli primjedbe.

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno konstatira sljedeće:

Povjerenstvo će zauzeti stav nakon pribavljanja novih mjera/pojašnjenja od MZZSK.

PRIMJEDBA BR.15

Bratislava Mrda, Tatjana Doknić i ostali potpisnici primjedbe 15.

iz ulice Györgya Dózse i Braće Mayera (blok 14)

Mi dolje potpisani ulažemo peticiju na predloženi plan rušenja stambenih objekata u ulici Györgya Dózse i Braće Mayer, a radi izgradnje stambenog kompleksa.

Podnositelji peticije ne žele svoje stambene objekte prodati bez obzira na iznose koji će biti ponuđeni. Razlog ovakvog stava potpisanih je taj da ne žele napuštati svoje domove jer u istima stanuju generacijama.

Osim toga dio nas ne želi živjeti u stanu ili ima poslove koji su razrađeni i uništavanjem (rušenjem) istih doveli biste dio nas u egzistencijalni problem.

Molimo da se naša peticija ozbiljno shvati jer smo spremni svoja prava ostvariti i na višim institucijama

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno konstatira sljedeće:

Primjedbu treba preispitati Međuopćinski zavodu za zaštitu spomenika kulture Subotica.

Po pristiglog primjedbi Povjerenstvo za planove će zauzeti stav sukladno dobivenim odgovorima na jednoj od narednih zatvorenih sjednica (sukladno članku 67. stavak 1. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, br. 32/19).

PRIMJEDBE BR.16 i 20

Podnositelji primjedbe:

Snežana Josipović iz Novog Sada, ulica Vojvođanskih brigada br. 013/3/8 i

Pravni zastupnik Snežane Josipović u primjedbi 20. odvjetnik Jelena Javorina

Dana 28. prosinca 2023 godine oglasili ste javni uvid u Nacrt Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici, pod gornjim brojem.

Postupajući po nalogu naše stranke, Snežane Josipović iz Novog Sada, ulica Vojvođanskih brigada broj 013/3/8, JMBG 3006966805055, a čiju punomoć za zastupanje u ovom postupku dostavljamo u prilogu, pravodobno ulažemo dozvoljene primjedbe na gore označeni Nacrt plana detaljne regulacije.

Naime, Snežana Josipović je imatelj prava vlasništva na parceli broj 1570 k.o. Stari grad, koja se nalazi u Subotici u ulici Zrinjskog i Frankopana, a koja je obuhvaćena gore navdenim Nacrtom na koji ulažemo primjedbe.

DOKAZ: Izvadak iz lista nekretnina javnog pristupa od 05.02.2024.god.

Uvidom u gore označeni Nacrt Plana detaljne regulacije za ulice Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici, uočili smo nedosljednosti mogućnosti izgradnje s odrednicama danim u Generalnom urbanističkom planu.

Naime, nedosljednost se ogleda u činjenici da je u odnosu na prethodni Plan detaljne regulacije Snežani Josipović uvelike obezvrijeđena nekretnina, imajući u vidu da bi joj usvajanjem gore rečenog Nacrta bila umanjena mogućnost izgradnje objekta na njezinoj parceli broj 1570 k.o. Stari grad, koja se nalazi u Subotici u ulici Zrinjskog i Frankopana (koja se nalazi u bloku 11).

Gledajući širi obuhvat plana u odnosu na parcelu Snežane Josipović koja se nalazi u bloku 11, koji pak pripada kontaktnoj zoni višeobiteljskog stavanja, ostale parcele imaju, prema gore rečenom Nacrtu Plana detaljne regulacije, mogućnost izgradnje P+3+Pk, dok je za blok 11 pa i parcelu Snežane Josipović broj 1570 k.o. Stari grad, koja se nalazi u Subotici u ulici Zrinjskog i Frankopana u bloku 11, predviđen stupanj izgrađenosti P+1+Pk.

Uvidom u Generalni urbanistički plan Subotice zaključujemo da je u blokovima koji se graniče s blokovima za obiteljsko stanovanje dozvoljen broj katova P+3+Pk. Kako se parcela Snežane Josipović nalazi u zoni višeobiteljskog stanovanja koja se graniči sa zonom obiteljskog stanovanja zahtijevamo usuglašavanje rješenja iz gore navedenog Nacrta plana detaljne regulacije s urbanističkim parametrima danim u Generalnom urbanističkom planu.

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno konstatira sljedeće:

Primjedbu treba preispitati Međuopćinski zavodu za zaštitu spomenika kulture Subotica.

Po pristiglog primjedbi Povjerenstvo za planove će zauzeti stav sukladno dobivenim odgovorima na jednoj od narednih zatvorenih sjednica (sukladno članku 67. stavak 1. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, br. 32/19).

PRIMJEDBA BR.17

Podnositelji primjedbe:

**Jovan Jurić i ostali potpisani stanari iz zgrade
na adresi Aleja Maršala Tita 23, Subotica**

Predlažemo da se stanarima okolnih zgrada A.M.T 23 i 25 omogući sljedeće:

1. Kupnja jednog parkirnog mjesta – garažnog mjesta po povlaštenoj cijeni u preprodaji. Ostatak parkirnih – garažnih mjesta prodavao bi se po tržišnoj cijeni.
2. Prednost pri izboru konkretne lokacije za susjede koji mogu dokazati da su bili korisnici garaža prije 2024. godine, odnosno prije donošenja ovog plana
3. Mogućnost instalacije električnih vodova na garažnim i parkirnim mjestima, te tehnički uvjeti u trafo stanici.

Cilj nam je zainteresiranim stanarima zgrada omogućiti kupnju garažnih – parkirnih mjesta po povoljnijim cijenama, kako ne bi plaćali ekstra profit investitoru

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno konstatira sljedeće:

Primjedbu treba uputiti Tajništvu za imovinsko-pravne poslove, Službi za imovinsko-pravne poslove, i građevinsko zemljište, kako bi se utvrdilo postoji li pravna osnova za formiranje garažnih mjesta u navedenom slučaju.

Po pristiglog primjedbi Povjerenstvo za planove će zauzeti stav sukladno dobivenim odgovorima na jednoj od narednih zatvorenih sjednica (sukladno članku 67. stavak 1. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, br. 32/19).

PRIMJEDBA BR.18

Podnositelj primjedbe:

Radomir Rudić Vranić

Subotica, Aleja Maršala Tita br. 23

Analizirajući ponuđeni Plan postavljam pitanje načina reguliranja pristupa zgradi na Aleji Maršala Tita 23 vozilima:

- čistoće
- vatrogasaca
- hitne pomoći
- kamiona za selidbe

tijekom i nakon završetka izgradnje garaža.

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći

Zaključak

Primjedba se ne prihvaća.

Obrazloženje: Na grafičkom prilogu 5.5. danom u sklopu elaborata naznačeni su ulazi u centralnu garažu, kao i njezin položaj. Iz priloga se jasno vidi kako je prilaz stambenoj zgradi AMT 23 moguć iz ulice Braće Jugovića i da je planiran još jedan ulaz/izlaz na tu ulicu. Također omogućen je i prilaz stambenoj zgradi AMT 25 i u primjedbi je obrazloženo da je i do nje moguć prilaz iz ulice Šumske i da će isti biti ucrtan na grafičkom prilogu. Ovo se odnosi i na razdoblje izgradnje i razdoblje nakon izgradnje centralne garaže.

PRIMJEDBA BR.19

Podnositelj primjedbe:

Tajništvo za građevinarstvo, Gradske uprave

Grada Subotice, Trg slobode br. 1

Preispitati prostor planiran za postavljanje privatnih garaža (blok 2b, 3 i 5), imajući u vidu da je u neposrednoj blizini planirana javna garaža i imajući u vidu da nije precizno definiran način otuđenja/davanja u zakup zemljište (pravo prvokupa).

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno konstatira sljedeće:

Primjedbu treba uputiti Tajništvu za imovinsko-pravne poslove, Službi za imovinsko-pravne poslove, i građevinsko zemljište, kako bi se utvrdilo postoji li pravna osnova za formiranje garažnih mjesta u navedenom slučaju.

Po navedenoj primjedbi Povjerenstvo za planove će zauzeti stav sukladno dobivenim odgovorima na jednoj od narednih zatvorenih sjednica (sukladno članku 67. stavak 1. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, br. 32/19).

Zatvorena sjednica održana je na 63. sjednici Povjerenstva za planove održane 13. veljače 2024, o čemu je vođen Zapisnik br.IV-05-350-15.2/2024. Povjerenstvo je jednoglasno donijelo sljedeći:

ZAKLJUČAK

Primjedbe br.1, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 i 20 s odgovorima obrađivača na iste, upućuju se Međuopćinskom zavodu za zaštitu spomenika kulture Subotica na uvid radi preispitivanja.

Primjedbe br.17 i 19 treba poslati Tajništvu za imovinsko-pravne poslove, Službi za imovinsko-pravne poslove, i građevinsko zemljište, kako bi se utvrdilo postoji li pravna osnova za formiranje garažnih mjesta u navedenim slučajevima.

Po navedenim primjedbama Povjerenstvo za planove će zauzeti stav sukladno dobivenim odgovorima na jednoj od narednih zatvorenih sjednica (sukladno članku 67. stavak 1. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, br. 32/19) i sastaviti Izvješćaj o izvršenom javnom uvidu.

Na **69. sjednici** Povjerenstva za planove održanoj 13. lipnja 2024.godine Sastavljanje Izvješća nakon obavljenog javnog uvida u Nacrt Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleja Maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici bilo je na dnevnom redu, međutim Povjerenstvo jednoglasno je donijela odluku da se zbog nove okolnosti, mjere zaštite br. 489-2/13, izdane od strane Međuopćinskog Zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica dana 27. svibnja 2024.godine, ova točka ne razmatra. Potrebno je tražiti ponovno pojašnjenje od MZZSK.

Na **3. sjednici** Povjerenstva za planove održane 23. prosinca 2024.godine održan je drugi dio Zatvorene sjednice, o čemu je vođen Zapisnik br.IV-05-350-91/2024.

Predsjednik povjerenstva konstatirao je da su vezano za primjedbe br.1, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 i 20 pristigla mišljenja od Međuopćinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica:



МЕЂУОПШТИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
MEĐUOPĆINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE SUBOTICA
KÖZSÉGKÖZI MŰEMLEKVÉDELMI INTÉZET SZABADKA
MEĐUOPĆINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE SUBATICA
THE INTERMUNICIPAL INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS SUBOTICA

Број: 277-2/13
Датум: 25.3.2024.

Предмет: Одговор на преиспитивање мера заштите на примедбе у току јавног увида на Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици

Поштовани,

Поводом Вашег Захтева за преиспитивање мера заштите на примедбе пристигле у току јавног увида за Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици обавештавамо вас да смо 22.8.2023. издали Услове за потребе Плана детаљне регулације за део простора оивиченог улицама Зрињског и Франкопана, Ференца Сеп, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици. Ови услови садрже детаљно образложење става МЗСК и разлоге очувања предметног простора који има културно-историјски, урбанистички и архитектонско-стилски значај, те их овим путем још једном наглашавамо.

Приликом спровођења претходног Плана детаљне регулације уочени су одређени проблеми који се односе на велике контрасте у вертикалној регулацији објеката, недостатку паркинг места, недовољно зеленила и осталих садржаја неопходних за хумани живот. Овим Изменама и допунама Плана потребно је ограничити простор за изградњу вишеспратних пословно-стамбених објеката и контролисано спроводити континуирани процес изградње како би овај простор чинио логичан прелаз од заштићеног језгра града, просторне културно-историјске целине од великог значаја и осталог дела Суботице, те како би се сачувао урбани идентитет града.

Како би се сачувао град од неконтролисане, хаотичне изградње потребно је поставити оквири унутар којих би се градили вишеспратни стамбено-пословни објекти, а ту границу на предметном простору треба да чини са југа Просторна културно-историјска целина од великог значаја *Историјско језгро Суботице*, а према западу Просторна културно-историјска целина под претходном заштитом *Приземне грађанске куће са краја 19. и почетка 20. века* унутар које се налази и улица Зрињског и Франкопана, од које према западу треба очувати амбијент породичних објеката ниске спратности који чине препознатљивим урбани пејзаж града Суботице.

Простор који обухвата Трг Јакаба и Комора, Толстојеву улицу, улицу Хенрика Сјенкјевича и улицу Зрињског и Франкопана, а надовезује се на северни део ПКИЦ

Трг слободe 1/3, 24000 Суботица
ПИБ: 100838736
МБ: 08137455
Шифра делатности: 9103

024/556 901, 024/557 606
Број тек. рач.: 840-302668-44
840-302664-56



www.heritage-su.org.rs
office@heritage-su.org.rs

Историјско језгро Суботице, представља ПКИЦ под претходном заштитом. Улица Зрињског и Франкопана те источна страна Трга Јакаба и Комора чине део предметног добра под претходном заштитом, а уједно чине и део простора за који се ради План детаљне регулације (део простора оивичен улицама Зрињског и Франкопана, Ференца Сеча, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици).

Предметни простор, лоциран северно до Историјског језгра Суботице – просторне културно-историјске целине од великог значаја, је још крајем 18. века већим делом био мочваран. Он се налазио јужно од Јаси баре, док је дуж данашњег трга Јакаба и Комора текао поток који се изливао из Јаси баре и уливао, северно од данашње синагоге, у Врбов поток који се даље сливао центром града према језеру Палић. Трг Јакаба и Комора те улица Зрињског и Франкопана су спадали у 7 улица које су се зракасто шириле из центра и водиле ван града. На првој детаљној карти града из 1787. године видимо да је на почетку данашњег Трга планирана једна од 7 градских капија.

До првог катастарског премера 1838. године су све улице већ биле формиране у данашњем облику. Дуж ових улица су грађене куће подужног сеоског типа, једино су дуж Трга Јакаба и Комора те улице Зрињског и Франкопана већ тада грађене у већем броју куће грађанског типа попречно постављене на парцелу, што указује на њихов значај.

Попречне приземне грађанске куће се, уместо подужних сеоских, почињу градити на потезу наведених улица осамдесетих година 19. века, да би до краја века улице већ биле формиране у данашњем облику.

Оне су свој карактер типичне грађанске улице 19. века са приземним грађанским кућама сачувале до данас и за Суботицу представљају урбани комплекс споменичних вредности.

Унутар овога простора налазе се и два школска објекта: споменик културе *Школски центар за образовање и васпитање слушних оштећених лица* (улица Зрињског и Франкопана 2) и објекат од посебне вредности *ОШ Јован Јовановић Змај* (трг Јакаба и Комора 22). Надаље, бројни објекти од посебне вредности, од вредности и амбијенталне вредности чине овај амбијент карактеристичним.

Улица Зрињског и Франкопана, браће Југовића и Винковачка улица КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИ И АРХИТЕКТОНСКИ ЗНАЧАЈ

Улица Зрињског и Франкопана, браће Југовића и Винковачка улица спадају међу најстарије суботичке улице, са дугом и шароликом историјом. Све три улице су уцртане у прву детаљну карту града из 1778. године што указује на њихово вишевековно постојање и слојевитост.

Из истраживања историчара Иштвана Ивањија (*Iványi István*) и Стевана Мачковића сазнајемо да су улице значајне из аспекта историје суботичких Јевреја, њиховог насељавања и живота у граду. Наиме, иако је крајем 18. века (1780-их година) званично одобрено настањивање 12 јеврејских породица, градско веће је тек 1816. године одлучило да издвоји део града за њих, и ограничи их на две улице у околини старе (прве) синагоге, која је тада већ постојала. Те улице су биле Шумска (изворно на мађарском *Erdő utca*, данашња Улица браће Југовића) и Мађарска улица (на мађарском *Magyar utca*, данашња улица Зрињског и Франкопана). Шумску улицу су од тада паралелно називали и Јеврејском/Жидовском улицом (*Zsidó utca*).

У том периоду постепено снажи и њихов организовани друштвено-верски живот. „Хевра Кадиша“ (*Chewra Kadischa*, тј. „Свето друштво“) је најстарије друштво суботичке јеврејске општине. Основано је 1790. године са циљем пружања помоћи сиромашним и болесним члановима заједнице, при сахрањивању, те касније се бринуло и о културном и друштвеном животу заједнице. Јевреји су, упркос малобројности, желели да изграде синагогу већ 1789. године. Међутим, дозвола за градњу им је одобрена тек деценију касније, 1799. године. Премда се не зна тачно када је прва синагога започета и довршена, са сигурношћу се може закључити да је настала у првим годинама 19. века (до 1815. године) на парцели Јеврејске верске општине у Улици браће Југовића на раскрсници са Винковачком улицом (изворно на мађарском *Csillag utca*, тј. Звездана улица/Улица звезде). Синагога се налазила усред пространог дворишта зато што богомоље по тадашњим прописима нису могле бити грађене на регулационој линији улице. Синагога је рестаурирана 1850. године, а у њеном дворишту постојало је и ритуално купатило (микве) те обредна кланица, који су, према речима Иштвана Ивањија, укинута пре 1892. године. У међувремену је за потребе „Хевре Кадише“ изграђена кућа у улици Зрињског и Франкопана под бројем 14, а потом је велика дворана за окупљање током 19. века претворена у молитвени дом ради проширивања капацитета синагоге за време великих верских празника (тј. да могу сви да стану). На парцели „Хевре Кадише“ била је изграђена и болница за потребе јеврејског становништва Суботице.

Растом броја јеврејског становништва прва (стара) синагога је постепено постала све скученија, те је крајем 19. века одлучено да се изгради друга синагога на новом месту (Трг Јакаба и Комора бр. 4). Нова синагога је завршена 1902. године и у почетку је служила за потребе целе јеврејске заједнице. Годину дана касније (1903.) је, међутим, неколико чланова суботичке јеврејске општине, који се нису слагали са правцем модернизације и реформом традиционалног верског учења, основало „Ортодоксно побожно друштво“. Ортодоксна заједница је почела са деловањем преко „Хевре Кадише“, те пошто је постојећа, нова синагога припадала неолошкој струји, богомоља за потребе ортодокса је основана 1915. године у улици Зрињског и Франкопана. Парцела ортодоксне заједнице је излазила на две улице (Улица Зрињског и Франкопана бр. 14 и Улица браће Југовића бр. 11). У склопу парцеле је направљено

ново ритуално купатило (микве), а 1924. године заједница је добила дозволу да изведе канал којим се вода спајала са градским каналом. Нацрт ритуалног купатила и опреме је израдио Бернат Глид (*Glied Bernát*). Године 1927. је за потребе ортодоксне верске општине изграђена нова, приземна зграда у Улици браће Југовића бр. 11, која се са леве стране наслањала на већ постојећу, сецесијску кућу која је такође припадала њима. Нову зграду је пројектовао архитекта Стеван Ваци (Иштван Ваци, *Vácsi István*), и састојала се од улазног ходника, две канцеларије и велике већнице. Пошто су објекти „Хевре Кадише“ и ортодоксне верске општине срушени током 2010-их година, наведена међуратна зграда и сецесијска кућа (Улица браће Југовића бр. 11 и 11А) спадају међу ретке преостале објекте – сачуване архитектонске споменике ортодоксних јевреја у Суботици.

Осим верских грађевина, у Улици Зрињског и Франкопана, браће Југовића и Винковачкој улици налазе се вредни објекти различитих архитектонских стилова из друге половине 19. века и почетка 20. века (историцизам и сецесија), те из међуратног периода, намењени првенствено за грађанско становање. На почетку Улице Зрињског и Франкопана (бр. 2) је, међутим, смештен и споменик културе образовног карактера, данашњи *Школски центар за образовање и васпитање слушних оштећених лица*. Споменик културе је саграђен 1892. године према пројектима архитекте Титуса Мачковића, у чије је оргиналне пројекте тадашњи градски инжињер Ђула Вали (*Váli Gyula*) унео више измена. Намењен потребама школства, зграда је грађена у духу еклектике са неоренесансним стилским обележјима. Карактеристична репрезентативност је издваја од објеката сличних намена, грађених у то време на овом подручју. Зграда је конципирана као једносратни, угаони објекат са основом у облику ћириличног слова „П“. Други спрат је накнадно дограђен. Поред архитектонско-стилске вредности, као ауторско дело познатог градитеља који је оставио значајан траг у урбанистичком обликовању града, зграда има и посебан културно-историјски и просветни значај, јер представља први репрезентативни школски објекат у граду.

У Улици Зрињског и Франкопана под бројем 11 налази се спратна грађанска кућа са сецесијским стилским обележјима и елементима необарока. На темељу истраживања архитектуре Викторије Алацић сазнајемо да је пројекат за кућу израдио Јакоб Клајн (*Klein Jakab*) 1906. године за власника Шамуела Клајна (*Klein Sámuel*). У дворишту куће је две године касније (1908.) изграђен помоћни објекат, такође према пројектима Јакоба Клајна. У помоћном објекту су била смештена два скромна двособна стана и перионица за веш. Ова спратна кућа је важна не само због својих архитектонских обележја, већ и због значајних личности који су у њој становали. Наиме, током 20. века су у њој живела два истакнута сликара са међународном каријером: Андраш Ханђа (*Hangya András*) и Арпад Балаж Г. (*Balázs G. Árpád*). Андраш Ханђа (Стара Моравица, 1912 – Лондон, 1988) се родио и одрастао у сиромашној породици. Почетком 1930-их година је живео са својом мајком у једној од дворишних станова, те је као самоук сликар и велики таленат запажен 1933. године,

између осталог, и од стране познатог суботичког писца и лекара Артура Мунка. Многи његови рани радови су настали управо у том скромном дворишном стану раскошне сецесијске спратне куће. Други уметник који је живео у тој кући био је сликар и графичар Арпад Балаж Г. (Вишни Клатов, 1887 – Сегедин, 1981), члан уметничке колоније у Нађбањи (*Nagybányai Művésztelep*), који је уз становање у тој кући имао и свој атеље (највероватније у спратном делу). Уметник је годину дана пре своје смрти (1980.) управо у тој кући одржао своју последњу самосталну изложбу с којом се опростио од суботичке публике и љубитеља његове уметности. Изложбу је отворио цењени историчар уметности, Бела Дуранци.

Други објект у Улици Зрињског и Франкопана са значајним власницима је приземна грађанска кућа под бројем 20. Премда је година изградње и име архитекте непознато, према неоренесансним стилским карактеристикама обликовања pročеља може се закључити да је кућа настала крајем 19. или почетком 20. века. Захваљујући њеним власницима – породице Дамјанов и Балаж Пири (*Balázs Piri*) –, кућа је имала изразито динамичну историју у међуратном раздобљу и током другог светског рата. Адвокат Јакша Дамјанов је од 1935. године у тој кући уређивао лист „Непсава“ (*Népszava*), а касније, између 1938. и 1940. године и часопис „Хид“ (*Híd*). Пви главни уредник часописа Хид, који је почео излазити 1934. године, био је писац и преводилац Ендре Леваи (*Lévay Endre*), отац међународно познатих композитора, Силвестера Леваија (*Lévay Szilveszter*) и Тибора Леваија (*Lévay Tibor*), те аеро-инжењера Ласлоа Леваија (*Lévay László*) и Ендреа Леваи млађег, архитекте који је један од утемељивача Међуопштинског завода за заштиту споемника културе Суботица. Од августа 1936. године позицију главног уредника преузима Отмар Мајер (*Mayer Ottmár*), који је живео у оближњој улици Крагујевачких жртава бр. 4. Кућа адвоката Јакше Дамјанов је пре и за време другог светског рата била окупљалиште левичарске интелигенције, револуционара те чланова Комунистичке партије Југославије, од којих су многи који су учествовали у издавању часописа „Хид“, смртно страдали 1941. године, нпр. Лола Вол (*Lola Wohl*), Роко Шимоковић (*Simokovits Rókus*), Отмар Мајер и други. Испред зграде суботичког суда, на месту где су обешени, подигнут је споменик „Балада вешаних“ који је израдио суботички вајар Нандор Глид (*Glid Nándor*). За кућу Јакше Дамјанов везује се и име вође синдикалног радничког покрета, Иштвана Кизура (*Kizur István*), који је након женидбе са кројачицом Етом Хедрих (*Hedrich Eta*) живео у Винковачкој улици, а потом у дворишном стану куће Дамјанов где се налазила кројачница. Породица Дамјанов је значајна за историју града Суботице и захваљујући културном деловању женских чланова. Супруга Јакше Дамјанов, Шаролта Цимер Дамјанов (*Damjanovné Zimmer Sarolta*) била је наставница мађарског језика и књижевности у суботичкој гимназији. Као савременик књижевника Дежеа Костолањија (*Kosztolányi Dezső*) и Гезе Чата (*Csáth Géza*), те као очевидац изградње Градске куће и догађања у Суботици за време два светска рата, написала је своје мемоаре које је уредила и издала њена кћер, Јадранка Дамјанов.

Јадранка Дамјанов је, уз Белу Дуранџија, прва дипломирана историчарка уметности Суботице. Факултет је завршила у Загребу где је након докторирања предавала паралелно у средњим школама и на Одсеку за историју уметности Филозофског факултета. Вишеструко награђивана научница и ликовни педагог једна је од историчарки уметности уз чије име се везује утемељивање методике наставе историје уметности у нашем региону. Из њених уџбеника из ликовне уметности су училе генерације средњошколаца на српском, хрватском и мађарском језику.

Породица Дамјанов имала је још једног значајног члана која је одрасла у Улици Зрињског и Франкопана бр. 20. Наиме, старија сестра Јадранке Дамјанов, Лијерка Дамјанов-Пинтар била је професорица немачког и енглеског језика, те књижевница која је, налик својој мајци, написала своје мемоаре у облику породичних романа. У свом каснијем животу бавила се превођењем деџјих књига Еве Јаниковски (*Janikowszky Éva*) са мађарског на хрватски језик.

Осим женских чланова породице Дамјанов, живот и историју споменутих улица је у својим делима овековечио и суботички писац Тибор Гајдош (Тибор Готесман, *Gajdos Tibor, Gottesmann Tibor*), који је одрастао у суседној Илирској улици (*Tuba utca*). Из његових књига сазнајемо да је дворишни стан сецесијске куће у улици Зрињског и Франкопана бр. 11, пре усељавања сликара Андраша Ханђе и његове мајке, служио као обућарска радионица пишчевог оца.

У улици Зрињског и Франкопана се налази једно од најстаријих суботичких забавишта (данас забавиште „Веверица“), које је забележено у карти града из 1928. године. Бициклистичка стаза у улици једна је од првих те намене на територији града. Аутор књиге „Историја слободног краљевског града Суботице“, Иштван Ивањи је у својој двотомној монографији града истицао да су Улице браће Југовића те Зрињског и Франкопана већ 1892. године спадале међу лепим и уређеним улицама Суботице.

Срдачно,

Балаж Сич,
директор





МЕЂУОПШТИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
MEĐUOPĆINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE SUBOTICA
KÖZSÉGKÖZI MŰEMLÉKVÉDELMI INTÉZET SZABADKA
MEĐUOPĆINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE SUBATICA
THE INTERMUNICIPAL INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS SUBOTICA

Број: 489-2/13
Датум: 27.5.2024.

Предмет: Одговор на преиспитивање мера заштите на примедбе у току јавног увида на Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици- ДОПУНА

Поштовани,

Поводом Вашег Захтева за преиспитивање мера заштите на примедбе пристигле у току јавног увида за Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици обавештавамо вас да смо 22.8.2023. издали Услове за потребе Плана детаљне регулације за део простора оивиченог улицама Зрињског и Франкопана, Ференца Сеп, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици. Ови услови садрже детаљно образложење става МЗЗСК и разлоге очувања предметног простора који има културно-историјски, урбанистички и архитектонско-стилски значај, те их овим путем још једном наглашавамо. Такође, достављамо Вам и мишљења по приложеним примедбама.

Приликом спровођења претходног Плана детаљне регулације уочени су одређени проблеми који се односе на велике контрасте у вертикалној регулацији објеката, недостатку паркинг места, недовољно зеленила и осталих садржаја неопходних за хумани живот. Овим Изменама и допунама Плана потребно је ограничити простор за изградњу вишеспратних пословно-стамбених објеката и контролисано спроводити континуирани процес изградње како би овај простор чинио логичан прелаз од заштићеног језгра града, просторне културно-историјске целине од великог значаја и осталог дела Суботице, те како би се сачувао урбани идентитет града.

Како би се сачувао град од неконтролисане, хаотичне изградње потребно је поставити оквире унутар којих би се градили вишеспратни стамбено-пословни објекти, а ту границу на предметном простору треба да чини са југа Просторна културно-историјска целина од великог значаја *Историјско језгро Суботице*, а према западу Просторна културно-историјска целина под претходном заштитом *Приземне грађанске куће са краја 19. и почетка 20. века* унутар које се налази и улица Зрињског и Франкопана, од које према западу треба очувати амбијент породичних објеката ниске спратности који чине препознатљивим урбани пејзаж града Суботице.

Простор који обухвата Трг Јакаба и Комора, Толстојеву улицу, улицу Хенрика Сјенкјевича и улицу Зрињског и Франкопана, а надовезује се на северни део ПКИЦ

Трг слободе 1/3, 24000 Суботица
ПИБ: 100838736
МБ: 08137455
Шифра делатности: 9103

024/556 901, 024/557 606

Број тек. рач.: 840-302668-44
840-302664-56



www.heritage-su.org.rs

office@heritage-su.org.rs

Историјско језгро Суботице, представља ПКИЦ под претходном заштитом. Улица Зрињског и Франкопана те источна страна Трга Јакаба и Комора чине део предметног добра под претходном заштитом, а уједно чине и део простора за који се ради План детаљне регулације (део простора оивичен улицама Зрињског и Франкопана, Ференца Сеча, Алеје Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици).

Предметни простор, лоциран северно до Историјског језгра Суботице – просторне културно-историјске целине од великог значаја, је још крајем 18. века већим делом био мочваран. Он се налазио јужно од Јаси баре, док је дуж данашњег трга Јакаба и Комора текао поток који се изливао из Јаси баре и уливао, северно од данашње синагоге, у Врбов поток који се даље сливао центром града према језеру Палић. Трг Јакаба и Комора те улица Зрињског и Франкопана су спадали у 7 улица које су се зракасто шириле из центра и водиле ван града. На првој детаљној карти града из 1787. године видимо да је на почетку данашњег Трга планирана једна од 7 градских капија.

До првог катастарског премера 1838. године су све улице већ биле формиране у данашњем облику. Дуж ових улица су грађене куће подужног сеоског типа, једино су дуж Трга Јакаба и Комора те улице Зрињског и Франкопана већ тада грађене у већем броју куће грађанског типа попречно постављене на парцелу, што указује на њихов значај.

Попречне приземне грађанске куће се, уместо подужних сеоских, почињу градити на потезу наведених улица осамдесетих година 19. века, да би до краја века улице већ биле формиране у данашњем облику.

Оне су свој карактер типичне грађанске улице 19. века са приземним грађанским кућама сачувале до данас и за Суботицу представљају урбани комплекс споменичних вредности.

Унутар овога простора налазе се и два школска објекта: споменик културе *Школски центар за образовање и васпитање слушних оштећених лица* (улица Зрињског и Франкопана 2) и објекат од посебне вредности *ОШ Јован Јовановић Змај* (трг Јакаба и Комора 22). Надаље, бројни објекти од посебне вредности, од вредности и амбијенталне вредности чине овај амбијент карактеристичним.

Улица Зрињског и Франкопана, браће Југовића и Винковачка улица КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИ И АРХИТЕКТОНСКИ ЗНАЧАЈ

Улица Зрињског и Франкопана, браће Југовића и Винковачка улица спадају међу најстарије суботичке улице, са дугом и шароликом историјом. Све три улице су уцртане у прву детаљну карту града из 1778. године што указује на њихово вишевековно постојање и слојевитост.

Из истраживања историчара Иштвана Ивањија (*Iványi István*) и Стевана Мачковића сазнајемо да су улице значајне из аспекта историје суботичких Јевреја,

њиховог насељавања и живота у граду. Наиме, иако је крајем 18. века (1780-их година) званично одобрено настањивање 12 јеврејских породица, градско веће је тек 1816. године одлучило да издвоји део града за њих, и ограничи их на две улице у околини старе (прве) синагоге, која је тада већ постојала. Те улице су биле Шумска (изворно на мађарском *Erdő utca*, данашња Улица браће Југовића) и Мађарска улица (на мађарском *Magyar utca*, данашња улица Зрињског и Франкопана). Шумску улицу су од тада паралелно називали и Јеврејском/Жидовском улицом (*Zsidó utca*).

У том периоду постепено снажи и њихов организовани друштвено-верски живот. „Хевра Кадиша“ (*Chewra Kadischa*, тј. „Свето друштво“) је најстарије друштво суботичке јеврејске општине. Основано је 1790. године са циљем пружања помоћи сиромашним и болесним члановима заједнице, при сахрањивању, те касније се бринуло и о културном и друштвеном животу заједнице. Јевреји су, упркос малобројности, желели да изграде синагогу већ 1789. године. Међутим, дозвола за градњу им је одобрена тек деценију касније, 1799. године. Премда се не зна тачно када је прва синагога започета и довршена, са сигурношћу се може закључити да је настала у првим годинама 19. века (до 1815. године) на парцели Јеврејске верске општине у Улици браће Југовића на раскрсници са Винковачком улицом (изворно на мађарском *Csillag utca*, тј. Звездана улица/Улица звезде). Синагога се налазила усред пространог дворишта зато што богомоље по тадашњим прописима нису могле бити грађене на регулационој линији улице. Синагога је рестаурирана 1850. године, а у њеном дворишту постојало је и ритуално купатило (микве) те обредна кланица, који су, према речима Иштвана Ивањија, укинута пре 1892. године. У међувремену је за потребе „Хевре Кадише“ изграђена кућа у улици Зрињског и Франкопана под бројем 14, а потом је велика дворана за окупљање током 19. века претворена у молитвени дом ради проширивања капацитета синагоге за време великих верских празника (тј. да могу сви да стану). На парцели „Хевре Кадише“ била је изграђена и болница за потребе јеврејског становништва Суботице.

Растом броја јеврејског становништва прва (стара) синагога је постепено постала све скученија, те је крајем 19. века одлучено да се изгради друга синагога на новом месту (Трг Јакаба и Комора бр. 4). Нова синагога је завршена 1902. године и у почетку је служила за потребе целе јеврејске заједнице. Годину дана касније (1903.) је, међутим, неколико чланова суботичке јеврејске општине, који се нису слагали са правцем модернизације и реформом традиционалног верског учења, основало „Ортодоксно побожно друштво“. Ортодоксна заједница је почела са деловањем преко „Хевре Кадише“, те пошто је постојећа, нова синагога припадала неолошкој струји, богомоља за потребе ортодокса је основана 1915. године у улици Зрињског и Франкопана. Парцела ортодоксне заједнице је излазила на две улице (Улица Зрињског и Франкопана бр. 14 и Улица браће Југовића бр. 11). У склопу парцеле је направљено ново ритуално купатило (микве), а 1924. године заједница је добила дозволу да изведе канал којим се вода спајала са градским каналом. Нацрт ритуалног купатила и опреме је израдио Бернат Глид (*Glied Bernát*). Године 1927. је за потребе ортодоксне верске општине изграђена нова, приземна

зграда у Улици браће Југовића бр. 11, која се са леве стране наслањала на већ постојећу, сецесијску кућу која је такође припадала њима. Нову зграду је пројектовао архитекта Стеван Ваџи (Иштван Ваџи, *Vácz István*), и састојала се од улазног ходника, две канцеларије и велике већнице. Пошто су објекти „Хевре Кадише“ и ортодоксне верске општине срушени током 2010-их година, наведена међуратна зграда и сецесијска кућа (Улица браће Југовића бр. 11 и 11А) спадају међу ретке преостале објекте – сачуване архитектонске споменике ортодоксних јевреја у Суботици.

Осим верских грађевина, у Улици Зрињског и Франкопана, браће Југовића и Винковачкој улици налазе се вредни објекти различитих архитектонских стилова из друге половине 19. века и почетка 20. века (историцизам и сецесија), те из међуратног периода, намењени првенствено за грађанско становање. На почетку Улице Зрињског и Франкопана (бр. 2) је, међутим, смештен и споменик културе образовног карактера, данашњи *Школски центар за образовање и васпитање слушно оштећених лица*. Споменик културе је саграђен 1892. године према пројектима архитекте Титуса Мачковића, у чије је оригиналне пројекте тадашњи градски инжињер Ђула Вали (*Váli Gyula*) унео више измена. Намењен потребама школства, зграда је грађена у духу еклектике са неоренесансним стилским обележјима. Карактеристична репрезентативност је издваја од објеката сличних намена, грађених у то време на овом подручју. Зграда је конципирана као једносратни, угаони објекат са основом у облику ћириличног слова „П“. Други спрат је накнадно дограђен. Поред архитектонско-стилске вредности, као ауторско дело познатог градитеља који је оставио значајан траг у урбанистичком обликовању града, зграда има и посебан културно-историјски и просветни значај, јер представља први репрезентативни школски објекат у граду.

У Улици Зрињског и Франкопана под бројем 11 налази се спратна грађанска кућа са сецесијским стилским обележјима и елементима необарока. На темељу истраживања архитектуре Викторије Алаџић сазнајемо да је пројекат за кућу израдио Јакоб Клајн (*Klein Jakab*) 1906. године за власника Шамуела Клајна (*Klein Sámuel*). У дворишту куће је две године касније (1908.) изграђен помоћни објекат, такође према пројектима Јакоба Клајна. У помоћном објекту су била смештена два скромна двособна стана и перионица за веш. Ова спратна кућа је важна не само због својих архитектонских обележја, већ и због значајних личности који су у њој становали. Наиме, током 20. века су у њој живела два истакнута сликара са међународном каријером: Андраш Ханђа (*Hangya András*) и Арпад Балаж Г. (*Balázs G. Árpád*). Андраш Ханђа (Стара Моравица, 1912 – Лондон, 1988) се родио и одрастао у сиромашној породици. Почетком 1930-их година је живео са својом мајком у једној од дворишних станова, те је као самоук сликар и велики таленат запажен 1933. године, између осталог, и од стране познатог суботичког писца и лекара Артура Мунка. Многи његови рани радови су настали управо у том скромном дворишном стану раскошне сецесијске спратне куће. Други уметник који је живео у тој кући био је сликар и графичар Арпад Балаж Г. (Вишни Клатов, 1887 – Сегедин, 1981), члан уметничке колоније у Нађбањи (*Nagybányai Művésztelep*), који је уз становање у тој

кући имао и свој ателје (највероватније у спратном делу). Уметник је годину дана пре своје смрти (1980.) управо у тој кући одржао своју последњу самосталну изложбу с којом се опростио од суботичке публике и љубитеља његове уметности. Изложбу је отворио цењени историчар уметности, Бела Дуранци.

Други објект у Улици Зрињског и Франкопана са значајним власницима је приземна грађанска кућа под бројем 20. Премда је година изградње и име архитекте непознато, према неоренесансним стилским карактеристикама обликовања прочеља може се закључити да је кућа настала крајем 19. или почетком 20. века. Захваљујући њеним власницима – породице Дамјанов и Балаж Пири (*Balázs Piri*) –, кућа је имала изразито динамичну историју у међуратном раздобљу и током другог светског рата. Адвокат Јакша Дамјанов је од 1935. године у тој кући уређивао лист „Непсава“ (*Népszava*), а касније, између 1938. и 1940. године и часопис „Хид“ (*Híd*). Пви главни уредник часописа Хид, који је почео излазити 1934. године, био је писац и преводилац Ендре Леваи (*Lévay Endre*), отац међународно познатих композитора, Силвестера Леваја (*Lévay Szilveszter*) и Тибора Леваја (*Lévay Tibor*), те аеро-инжењера Ласлоа Леваја (*Lévay László*) и Ендреа Леваи млађег, архитекте који је један од утемељивача Међуопштинског завода за заштиту споемника културе Суботица. Од августа 1936. године позицију главног уредника преузима Отмар Мајер (*Mayer Ottmár*), који је живео у оближњој улици Крагујевачких жртава бр. 4. Кућа адвоката Јакше Дамјанов је пре и за време другог светског рата била окупљалиште левичарске интелигенције, револуционара те чланова Комунистичке партије Југославије, од којих су многи који су учествовали у издавању часописа „Хид“, смртно страдали 1941. године, нпр. Лола Вол (*Lola Wohl*), Роко Шимоковић (*Simokovits Rókus*), Отмар Мајер и други. Испред зграде суботичког суда, на месту где су обешени, подигнут је споменик „Балада вешаних“ који је израдио суботички вајар Нандор Глид (*Glid Nándor*). За кућу Јакше Дамјанов везује се и име вође синдикалног радничког покрета, Иштвана Кизура (*Kizur István*), који је након женидбе са кројачицом Етом Хедрих (*Hedrich Eta*) живео у Винковачкој улици, а потом у дворишном стану куће Дамјанов где се налазила кројачница. Породица Дамјанов је значајна за историју града Суботице и захваљујући културном деловању женских чланова. Супруга Јакше Дамјанов, Шаролта Цимер Дамјанов (*Damjanovné Zimmer Sarolta*) била је наставница мађарског језика и књижевности у суботичкој гимназији. Као савременик књижевника Дежеа Костолањија (*Kosztolányi Dezső*) и Гезе Чата (*Csáth Géza*), те као очевидац изградње Градске куће и догађања у Суботици за време два светска рата, написала је своје мемоаре које је уредила и издала њена кћер, Јадранка Дамјанов.

Јадранка Дамјанов је, уз Белу Дуранцију, прва дипломирана историчарка уметности Суботице. Факултет је завршила у Загребу где је након докторирања предавала паралелно у средњим школама и на Одсеку за историју уметности Филозофског факултета. Вишеструко награђивана научница и ликовни педагог једна је од историчарки уметности уз чије име се везује утемељивање методике наставе историје

уметности у нашем региону. Из њених уџбеника из ликовне уметности су училе генерације средњошколаца на српском, хрватском и мађарском језику.

Породица Дамјанов имала је још једног значајног члана која је одрасла у Улици Зрињског и Франкопана бр. 20. Наиме, старија сестра Јадранке Дамјанов, Лијерка Дамјанов-Пинтар била је професорица немачког и енглеског језика, те књижевница која је, налик својој мајци, написала своје мемоаре у облику породичних романа. У свом каснијем животу бавила се превођањем деџих књига Еве Јаниковски (*Janikovszky Éva*) са мађарског на хрватски језик.

Осим женских чланова породице Дамјанов, живот и историју споменутих улица је у својим делима овековечио и суботички писац Тибор Гајдош (Тибор Готесман, *Gajdos Tibor, Gottesmann Tibor*), који је одрастао у суседној Илирској улици (*Tuba utca*). Из његових књига сазнајемо да је дворишни стан сецесијске куће у улици Зрињског и Франкопана бр. 11, пре усељавања сликара Андраша Ханђе и његове мајке, служио као обућарска радионица пишчевог оца.

У улици Зрињског и Франкопана се налази једно од најстаријих суботичких забавишта (данас забавиште „Веверица“), које је забележено у карти града из 1928. године. Бициклистичка стаза у улици једна је од првих те намене на територији града. Аутор књиге „Историја слободног краљевског града Суботиче“, Иштван Ивањи је у својој двотомној монографији града истицао да су Улице браће Југовића те Зрињског и Франкопана већ 1892. године спадале међу лепим и уређеним улицама Суботиче.

ПРИМЕДБА БР.1- сагласни смо са одговором обрађивача

ПРИМЕДБА БР.8 - сагласни смо са одговором обрађивача

ПРИМЕДБЕ БР.9 и 10 - сагласни смо са одговором обрађивача

ПРИМЕДБА БР.11 - сагласни смо са одговором обрађивача

ПРИМЕДБА БР.12 - сагласни смо са одговором обрађивача

ПРИМЕДБА БР.13 - сагласни смо са одговором обрађивача

ПРИМЕДБА БР.15 - сматрамо да би одговор на ову примедбу био овако адекватнији и прецизнији: Део улице Браће Мајера и Дожа Ђерђа се налази у оквиру просторно културно-историјске целине „Грађанске куће са краја 19. и почетка 20. века у Суботици“ под претходном заштитом и за овај део су прописане мере заштите. У оквиру овог простора су валоризовани објекти: од посебне вредности, вредности, амбијенталне вредности и без вредности. Објекти од посебне вредности, вредности и амбијенталне вредности се не могу рушити док се објекти валоризовани без вредности могу рушити (само уколико то власник жели) и на том месту се може саградити нови објекат али под условима који пропише надлежна установа заштите. Граница ПКИЦ овог простора је назначена на карти (коју прилажемо), и на њој се види и граница заштићеног окружења ПКИЦ под претходном заштитом, за коју такође важе мере заштите које прописује надлежни завод за заштиту споменика културе. Мере које прописује надлежни завод за заштиту споменика културе свакако неће ићи на штету становника који живе у овим

улицама, те у потпуности подржавамо став да се на овом простору не граде вишепородични стамбени комплекси, а такође наглашавамо да станари нису у обавези да продају било коме своје објекте.

ПРИМЕДБЕ БР.16 и 20 - сагласни смо са одговором обрађивача

Срдачно,

Балаж Сич,
директор





МЕЂУОПШТИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ СУБОТИЦА
 MEĐUOPŠTINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE SUBOTICA
 KÖZSÉGHÍZI MŰEMLÉKVÉDELMI INTÉZET SZABADKA
 MEĐUOPĆINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE SUBOTICA
 THE INTERMUNICIPAL INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS SUBOTICA

Број: 992-2/13
 Датум: 13.12.2024.

Град Суботица
 Скупштина Града Суботице
 КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
 Трг слободе бр.1
 Суботица

Предмет: Допуна одговора МЗЗСК Суботица достављеног у предмету бр. 489-2/13 од 27.05.2024. године, везано за примедбу број 15, у вези објеката у блоку бр.14, а поводом Сачињавања Извештаја након обављеног јавног увида у Нацрт Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеја Маршала Тита и Петра Лековића у Суботици.

Поштовани,
 Поводом Вашег Захтева заведеног под бр. 992-1/13 од 26.11.2024. Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица даје следећи одговор:

Просторна културно-историјска целина под претходном заштитом „Приземне грађанске куће са краја 19. и почетка 20. века“ са заштићеним окружењем обухвата и блок 14, који је предмет овог дописа. Блок 14 се налази у заштићеном окружењу ПКИЦ „Приземне грађанске куће са краја 19. и почетка 20. века“ под претходном заштитом, и обухвата објекте на следећим катастарским парцелама: 2774/3, 2774/2, 2774/1, 2773, 2772/2, 2771, К.О. Стари град. Сви објекти на наведеним парцелама су валоризовани као објекти без споменичке вредности.

Према Закону о културним добрима, добра под претходном заштитом имају исти третман као и НКД, и за њих важе исте мере заштите.

А) Опште мере заштите у заштићеном окружењу ПКИЦ:

- 1) Очување затечене урбане матрице;
- 2) Очување регулационе линије;
- 3) Очување вертикалне регулације;
- 4) Усклађивање нових објеката са карактером амбијента и вредностима урбаног наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;
- 5) Висински габарит новог објекта који се интерполује између два постојећа објекта, ускладити са висинским габаритом суседних објеката, висином венца, слемена крова и сл.;
- 6) Габарит новог објекта се по дубини решава слободно у складу са функцијом објекта. У случају да се нови објекат гради уз објекат који је предвиђен за чување, висине забата и калканских зидова дворишних крила не могу прелазити висине зидова суседних објеката;
- 7) Приликом изградње новог објекта решити паркирање и гаражирање унутар парцеле, као и хортикултурно уређење окружења;
- 8) Обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција), треба да носи печат свога времена;

Трг слободе 1/3, 24000 Суботица
 ПИБ: 100838736
 МБ: 08137455
 Шифра делатности: 9103

024/556 901, 024/557 606
 Број тек. рач.: 840-302668-44
 840-302664-56



www.heritage-su.org.rs
 office@heritage-su.org.rs

- 9) Интерполовани објекти могу бити покривени двосливним крововима. У случају замене низа објеката, нагиб целог низа мора бити приближан преовлађујућим у оквиру просторно културно-историјске целине (у опсегу 33-45°);
- 10) За спољну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који не одударају од изворних, примењених на постојећим објектима просторне културно-историјске целине који имају културно-историјску вредност (с тим што није дозвољена употреба беле силикатне опеке, ломљеног камена и видљивих бетонских површина);
- 11) Намена нових објеката може бити: јавна, стамбена, пословна и мешовита.
- 12) На постојећим објектима су могуће интервенције (отварање портала, излога, на уличној фасади и др.) јединственим третирањем читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објекта;
- 13) Обавезно је постављање кровног покривача од црепа (пожељно је да буде бибер цреп) или бакарног или титан-цинк лима;
- 14) Дозвољава се осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, увођењем савремених инсталација;
- 15) Могуће је уређење поткровља са осветљењем путем кровних прозора у равни крова;

Б) За објекте без вредности утврђују се посебне мере техничке заштите:

Објекти на катастарским парцелама: 2774/3, 2774/2, 2774/1, 2773, 2772/2, 2771, К.О. Стари град, Суботица су валоризовани као објекти без споменичке вредности, али то не значи да немају грађевинске или неке друге вредности, те из тога разлога могу бити адаптирани како би се уклопили у амбијент или замењени новим објектима према условима надлежне установе заштите непокретних културних добара с тим да морају испуњавати следеће услове:

1. У случају када се гради нови објекат:

- а) Усклађивање нових објеката са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;
- б) Положај објекта на парцели је ивични, оријентисан према улици, одређен постојећом регулационо-грађевинском линијом улице, односно припадајућег блока;
- в) Висински габарит новог објекта који се интерполује између два објекта са споменичким вредностима, или уз обејкат од споменичне вредности, одређен је висинским габаритом суседних објеката (суседног објекта), висином венца, слемена крова и сл.; У случају да се интерполовани објекат не граничи са објектом који има споменичне вредности, висински габарит се одређује на основу висинског габарита најближих објеката у окружењу који су вредновани као објекти од вредности, амбијенталне или посебне вредности. Максимална спратност нових објеката у овом блоку је П+1+Пк;
- г) Габарит се по дубини решава тако да одговара габариту срушеног објекта; у случају да се нови објекат гради уз објекат који је вреднован, дворишним крилима новог објекта прекрити забатне и калканске зидове суседних објеката, а висине забата и калканских зидова не могу прелазити висине зидова суседних вреднованих објеката;
- д) По угледу на постојеће градитељско наслеђе у оквиру просторне културно историјске целине, за нови објекат формирати колски улаз због решавања паркирања и гаражирања, изношења смећа, из противпожарних разлога и сл.;
- ђ) Приликом изградње новог објекта решити паркирање и гаражирање унутар парцеле, као и хортикултурно уређење његовог окружења;

- е) Обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција), треба да носи печат свога времена; са објектима у окружењу и њиховим вредностима треба да чине складну целину;
- ж) Интерполовани објекти могу бити покривени двоводним или вишеводним крововима; положај слемена крова треба да буде приближно на половини ширине тракта, нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних сачуваних објеката; у случају замене низа објеката, нагиб целог низа мора бити приближан преовлађујућим у оквиру просторно културно-историјске целине (у распону од 33-45°);
- з) За спољну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који су примењени на постојећим објектима просторне културно-историјске целине, а који имају вредност; као и савремени материјали који не одударају од затечених (керамика, гипс, малтер, камен, племенити малтери, дрво, теракота, фасадна опека), с тим да није дозвољена употреба натур бетона, плоча од ломљеног камена, пластике и метала.
- и) Намена нових објеката може бити: јавна, стамбена, пословна и мешовита; код мешовитих објеката пословање треба да је приземној етажи, а становање на спратној;
- ј) Дворишта отвореног типа адекватно партерно уредити, поплочати, озеленити и осветлити;
- к) Сви одабрани материјали морају да удовоље високим захтевима, морају да имају атесте, дефинисане техничке карактеристике добијене на основу испитивања, морају бити квалитетни, паропропусни, трајни, и да по карактеристикама одговарају изворним, односно постојећим материјалима на објекту. Квалитетан завршни слој треба да има што већу пародифузност, а при томе што већу водо-одбојност. Високи степен проласка водене паре из зида у атмосферу је једна од најпожељнијих особина примењених завршних фасадних материјала. Неопходна је постојаност малтера на механичке ударе (поготово у пределу сокле) и постојаност боје на механичке додире;
- л) Натписи фирме, рекламне ознаке, табле са именима значајних личности, осветљење, клима уређаји и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног завода за заштиту споменика културе, а према посебној *“Одлуци о условима и начину постављања натписа фирме, рекламних ознака, заштитних и техничких уређаја на фасади и на јавној површини и одржавање фасада у градском језгру”*.
- љ) У случају када се гради нови објекат може се изградити само објекат 20% већих габарита и истог заузећа парцеле као објекат који је срушен.

2. На објектима који се задржавају могу се изводити следеће интервенције:

- а) Објекти се могу рестаурирати, адаптирати и реконструисати према Условим МЗЗСК Суботица
- б) Уређење фасада, у складу са наведеним, јединствено третирати, како у погледу отварања излога и портала тако и приликом решавања колористике. На тај начин остварити квалитетне пропорцијске односе и естетску целину објекта. Све ово је у циљу да се до изградње нових објеката, разним интервенцијама на постојећим објектима не наруши амбијент заштићене просторне културно историјске целине.
- в) Све интервенције извести у складу са условима Завода за заштиту споменика културе Суботица

С поштовањем,


Digitally signed by
BALÁZS SZÜCS
011263788 Sign
Date: 2024.12.13 11:42:49
+01'00'
Балаж Сич, директор

Za primjdbе br.17 i 19 pristiglo je mišljenje Tajništva за имовинско-правне послове, Службе за имовинско-правне послове:



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Суботица
Секретаријат за имовинско-правне послове
Служба за имовинско-правне послове
и грађевинско земљиште
Број:IV-06/I-416-17/2024
Дана: 10.06.2024.
24000 Суботица
Трг Слободе 1
Тел. (024) 626 767
ВМ/МВБ

**ГРАД СУБОТИЦА
СКУПШТИНА ГРАДА СУБОТИЦЕ
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ**

ПРЕДМЕТ: захтев за мишљење

Поводом вашег захтева за мишљење у вези са примедбама број 17 и број 19, обавештавамо вас о следећем:

Секретаријат за имовинско правне послове није надлежан за издавање мишљења да ли постоји правни основ за формирање гаражних места, међутим Секретаријат за имовинско правне послове у оквиру своје надлежности споводи поступке отуђења катастарских парцела у јавној својини града, ради изградње објеката у складу са наменом предвиђеном важећим планским актом, путем лицитације, по тржишним условима. Закон о планирању и изградњи не предвиђа могућности наведене у примедби број 17 тачка 1. и 2.

СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА

Верица Мишевић



Također pristigao je Prijedlog za preispitivanje planskih rješenja od upravljača cesta koju će Povjerenstvo za planove radi kvalitetnijeg definiranja planskog rješenja, a sukladno članku 67. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS,“ broj 32/19) razmotriti.



„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ СУБОТИЦА
„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПУТОВИМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ SUBATICA
ÚTFENNTARTÓ, VÁROSTERVEZÉSI ÉS LAKÁSÜZEMELTETÉSI KÖZVÁLLALAT, SZABADKA
„ЈАВНО ПОДУЗЕЋЕ ЗА ГОСПОДАРЕЊЕ ЦЕСТАМА, УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И СТАНОВАЊЕ“ SUBOTICA

24000 Subotica, Trg Republike 16, tel: 024 666 300, fax: 024 666 336 office@urbanizamsu.rs
www.urbanizamsu.rs

Број: 185-496/24
Датум: 12.12.2024.

Град Суботица
Градска управа
Секретаријат за грађевинарство
КОМИСИЈИ ЗА ПЛАНОВЕ
Трг слободе бр. 1
24000 Суботица

ДОПИС: Предлог за преиспитивање планских решења

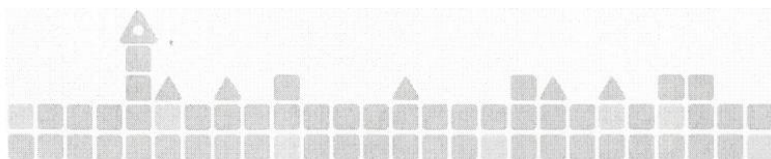
Обавештавамо Вас да смо извршили поновни увид у Предлог Нацрта плана Плана детаљне регулације за простор између улица Зрињског и Франкопана, Сеп Ференца, Алеје маршала Тита и Петра Лековића у Суботици, а након прибављених услова од Службе за имовинско-правне послове Града Суботице и прибављеног Мишљења Међуопштинског завода за заштиту споменика културе из Суботице који ће утицати на планска решења.

Мишљења смо да обрађивач плана приликом израде коригованог решења треба да преиспита решења о планирању и уређењу јавних површина и корекцији постојећих и планираних саобраћајница на следећим локацијама:

- У блоковима 2б, 3 и 5 размотрити могућност планирања рационалне изградње јавних паркинга на раније планираним локацијама за гараже на осталом земљишту;
- У блоку 1а размотрити могућност рационалнијег односа према земљишту у јавној својини и регулацији постојеће саобраћајнице (улица Нова I) са аспекта потребне експропријације земљишта и евентуалне друге намене тог дела простора;
- У блоку 4 размотрити могућност рационалнијег саобраћајног решења због теже реализације (експропријације) повеза јавних површина преко пасажа испод објеката и
- У блоку 14, с обзиром на ставове МЗЗСК да се не планира рушење, односно да се планира задржавање објеката размотрити могућност мањег проширења регулације улице Доже Ђерђа која има врло скромну ширину на најужем делу.

Директор:

Огњен Голубовић, маг.инж.грађ.



PIB:
MATIČNI BROJ:
ŠIFRA DELATNOSTI:

103967584
20064030
7111

Sukladno istima Povjerenstvo je jednoglasno donijelo sljedeće zaključke:

PRIMJEDBA BR.1

Larisa Bošnjak, Larsen Vojnić Zelić i Dragan Malagurski

Ulica Braće Jugovića 11 i 11a – kp 2687/1 i 2687/2 KO Stari grad

Zastupnik odvjetnik Radovan Cvejić

Uvidom u Nacrt Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleja Maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici, u svojstvu vlasnika parcela, i to Larisa Bošnjak i Larsen Vojnić Zelić, u odnosu na parc.br. 2687/2 evidentirana u LN br. 3488 k.o. Stari grad, i Dragan Malagurski u odnosu na parc.br. 2687/1 evidentiran u LN br. 4860 k.o. Stari grad, ustanovili smo niz nedostataka.

1. Naime, u prethodnom postupku nadležno tijelo u postupku – Tajništvo za građevinarstvo Grada Subotice, kršeći pravila postupka, nama kao vlasnicima navedenih parcela, koje su između ostalih predmet zaštite nepokretnih kulturnih dobara na navedenom prostoru, nije dostavilo bilo kakvu obavijest u svezi izmjene statusa navedenih nekretnina i to uvrštavajući ih u spomenike kulture kao objekte od kulturnog značaja, a kako bi se i sami izjasnili o predmetnoj inicijativi. Ovo je u tim značajnije imajući u vidu aktualna događanja na prostoru u neposrednoj blizini predmetnih parcela, a vezano za realizaciju važećeg generalnog urbanističkog plana i plana detaljne regulacije, prema kojima je u tijeku izgradnja višekatnica i to u neposrednom susjedstvu predmetnih parcela kojim su već nanesene i ozbiljne štete na objektima izgrađenim na navedene dvije parcele, a čija sanacija je upravo u tijeku od strane investitora, odnosno izvođača radova.

2. Tijekom postupka izrade Plana detaljne regulacije za dio predmetnog prostora, a prema zahtjevu Međuopćinskog zavoda za zaštitu spomenika Subotica br. 596-2/12 od 22.08.2023. god, upućen Javnom poduzeću za gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica, navedeno je da su prilikom izlaska na teren i pregledom dokumentacije stručni suradnici Zavoda izvršili analizu postojećeg stanja i na temelju istraživanja, saznanja i iskustava utvrdili detaljne mjere zaštite. Ovim podnositelji primjedbi ukazuju na propust Međuopćinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica u dijelu koji se odnosi na navodno izvršena istraživanja, jer ni jedan dostupan podatak ne potvrđuju da su prethodno izvršena istraživanja, a što je bila jedna od obveza nadležnog Zavoda, a sukladno odredbama čl.46 u svezi s čl.41 Zakona o kulturnom naslijeđu. Ovaj propust u ovom trenutku onemogućuje između ostalih, i nama kao vlasnicima, da se i neposredno upoznamo s postupkom istraživanja i na taj način i neposredno dođemo do saznanja, na temelju kojih realnih argumenata su nadležna tijela u dosadašnjem tijeku postupka zauzeli stav da je, između ostalih, i predmetne dvije parcele opravdano uvrstiti u kulturna dobra, u odnosu na koje je potrebno utvrditi i uvjete njihove zaštite.

3. Ovim ukazujemo i na činjenice da je dosadašnjim i još uvijek važećim Planom detaljne regulacije i GUP-om do 2030 god. u odnosu na dio prostora omeđen ulicama Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici, predviđena gradnja takozvanih višekatnica, i što je jednim dijelom i okončano, a dijelom je upravo u tijeku, konkretno u neposrednom susjedstvu predmetnih parcela.

Sasvim konkretno, gradnja navedenih višekatnica u neposrednom susjedstvu, prouzročila je ozbiljne posljedice na objektima izgrađeni na parcelama 2687/1 i 2687/2, a koje su dijelom sanirane i to u odnosu na parcelu 2687/1, dok je u odnosu na objekte na parceli 2687/2 sanacija u tijeku. U oba slučaja sanaciju su izvršili i vrše investitori, odnosno izvođači radova, u odnosu na navedene višekatnice. U isto vrijeme, a također na temelju važećeg Plana detaljne regulacije i GUP-a, u nastavku se predviđa izgradnja i T.S. radi proširenja postojeće mreže za prijenos električne energije, a sve to dovodi do potpunog nesklada vezano za predmetni prostor, posebno kada je u pitanju status predmetnih parcela, kojim se dovodi u pitanje skladnost uređenog prostora, i njegove zaštite, a imajući u vidu karakter i status prostora u neposrednoj blizini. Ovim se ujedno uvelike ograničavaju prava vlasnika predmetnih parcela, posebno kada je riječ o mogućnosti raspolaganja istima u budućnosti i izravno predstavlja značajnu moguću štetnu posljedicu po njihove interese

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći

Zaključak

Prihvaća se stav obrađivača.

Primjedba se djelomično prihvaća.

Obrazloženje: Brisat će se lokacija trafostanice s predmetnih parcela (neovisno od toga što je to samo orijentacijski položaj trafostanice koji je tražena u uvjetima nadležne Elektrodistribucije).

Kod odgovora na primjedbe u prvom redu treba skrenuti pozornost na činjenicu da se predmetne parcele, prema Novim mjerama zaštite nepokretnih kulturnih dobara, nalaze unutar Prostorno kulturno-povijesne cjeline (PKIC) pod prethodnom zaštitom „*Prizemne gradske kuće s kraja 19. i početka 20. stoljeća*“. Objekti na predmetnim parcelama su prema tim mjerama valorizirani kao Objekti od vrijednosti.

Odgovori na pitanja:

Procedura proglašenja zaštite nad objektima i cjelinama je u nadležnosti Međuopćinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Subotice (MZZSK)

Procedura, metodologija i načini istraživanja su u nadležnosti iste ustanove zaštite MZZSK iz Subotice

Sukladno navedenim mjerama, trebalo je izvršiti prenamjenu na dijelovima prostora unutar granica PKIC pod prethodnom zaštitom i većim dijelom odstupiti od planiranih namjena koje su za te prostore utvrđene GUP-om (višeobiteljsko stanovanje velike i srednje gustoće).

PRIMJEDBA BR.8 - Petar Francišковиć i ostali vlasnici nekretnina na kp 22689/1 i 2689/2

Obraćamo Vam se sa molbom da usvojite naše primjedbe na planirana rješenja u predmetnom Planu detaljne regulacije jer nam se predstavljenim planom izravno utječe na umanjenje vrijednosti naših nekretnina koje se nalaze u obuhvaćenom području. Dodatno, primjećujemo da se nije služilo istim kriterijima za sve prilikom planiranja.

Naime, posjedujemo nekretnine na parcelama br. 2689/1 i 2689/2, odnosno adresa Vinkovačka 6 i Braće Jugovića 15 (slike 1 i 2).

Kao što se s fotografije 1 i 2 može vidjeti, odmah do naših parcela, na adresi Braće Jugovića br.13 izgrađena je višekatna stambena zgrada s prizemljem +4 kata + potkrovlje (plava zgrada). S obzirom da je prepolovljen broj katova držimo da je umanjena vrijednost naših nekretnina i smanjena njezina privlačnost za buduće investitore.

Treba reći još i da je smanjenje broja katova učinjeno na štetu prethodnog Plana detaljne regulacije gdje je na ovom mjestu bila predviđena višekatna zgrada s prizemljem + 4 kata + potkrovlje.

Pretpostavljamo da je smanjenje broja katova učinjeno iz razloga što se preko puta naših nekretnina (br.1) nalaze zgrade koje su stavljene pod zaštitu, stambena kuća na adresi Vinkovačka br.5 (broj 2, parcela 1625) i zgrada Mjesne zajednice Dudova šuma (broj 3, parcela 1626) koja se nalazi na uglu Vinkovačke i ulice Braće Jugovića (slika 3).

Slika br.3. Planirano stanje, žutom bojom označeni objekti pod zaštitom

Na slici 3 jasno se može vidjeti da se prilikom planiranja nije vodilo istim kriterijima, ispred zaštićenog objekta pod broj 6 (B. Jugović 20) dozvoljena je gradnja višekatne stambene zgrade s prizemljem + 4 kata + potkrovlje s brojem 5 (B. Jugović 13), a ispred objekata 2 i 3 dozvoljava se izgradnja stambene zgrade s upola manjim brojem katova, prizemlje + 2 kata + potkrovlje, objekt s brojem 1. Što nije pravedno.

A objekti se nalaze na svega nekoliko metara jedan od drugoga. Između objekta 5 i 6 prolazi ulica (B. Jugovića), između objekata 2 i 3 s jedne strane i objekta 1 s druge strane prolazi ulica (Vinkovačka) te će nakon proširenja ove ulice (Slika 4) situacija biti identična.

Treba još reći da zgrada Mjesne zajednice Dudova šuma, objekt br.3, slika 3, nema prozora prema Vinkovačkoj ulici (slika 5), te to ne može utjecati na smanjenje katova objekta 1 (slika 3). Što se tiče objekta 2 sa slike 3, prava je šteta što se i na tom mjestu ne dozvoli gradnja većeg i investitorima privlačnijeg objekta, jer je ovako objekt osuđen na propadanje i ostaje kao problem i poružnjuje sliku ovog dijela grada (slika 6).

Slika 5. Mjesna zajednica, zgrada okrenuta prema B. Jugovića. Slika 6 Zaštićeni objekt Vinkovačka 5.

Kada se pogleda kvart u okviru kojeg se i naše nekretnine nalaze, a omeđen ulicama Petra Lekovića, Frankopanske, Vinkovačke i ulice Braće Jugovića, još se više vidi da se prilikom planiranja nije vodilo istim kriterijem (slika 7).

Slika 7. kvart omeđen ulicama Petra Lekovića, Frankopanske, Vinkovačke i ulice Braće Jugovića

Na slici 7 vidi se da je:

- ispred zaštićenog objekta br.6 izgrađen objekt br.5 s P+4+Pk
- uz zaštićeni objekt br. 7. izgrađen objekt br.5 s P+4+Pk
- uz zaštićeni objekt br. 8 izgrađen objekt br. 10 s P+4+Pk
- ispred zaštićenog objekta br.9 izgrađen objekt br. 10 sa P+4+Pk
- uz zaštićeni objekt br. 12 izgrađen je objekt br. 11 sa P+4+Pk
- ispred zaštićenih objekata br. 13 i 14 izgrađeni su objekti br. 11 i 15 sa P+4+Pk.

Na temelju navedenog, molimo Vas da na mjestima naših nekretnina planirate izgradnju višekatne stambene zgrade s prizemljem + 4 kata + potkrovlje kako nam ne bi umanjivali vrijednost nekretnina i učinite ih privlačnim investitorima

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći

Zaključak

Prihvaća se stav obrađivača.

Primjedba se ne prihvaća.

Obrazloženje: Kod odgovora je potrebno napomenuti činjenicu da se predmetne parcele, prema Novim mjerama zaštite nepokretnih kulturnih dobara, nalaze unutar PKIC pod prethodnom zaštitom „*Prizemne gradske kuće s kraja 19. i početka 20. stoljeća*“. Prema tim mjerama predmetni objekti valorizirani su kao objekti bez spomeničkih vrijednosti. Prema tim uvjetima, odnosno mjerama zaštite na ovoj lokaciji planirana je izgradnja objekata katnosti P+1+Pk. Odgovorni urbanist je u Nacrtu plana zbog velike razlike u vertikalnoj regulaciji, odnosno matrici ulice na ovom kutnom potezu planirao katnost P+2+Pk.

PRIMJEDBE BR.9 i 10 - Klaudia Nađ Šomodi i Robert Nađ, Ulica Zrinjskog i Frankopana br.15a, Subotica

Ovim putem ulažem žalbu na predloženi plan detaljne regulacije prostora između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Görgya Dózse u Subotici.

Ja Robert Nađ ne slažem se ponuđenim planom regulacije, jer je moj objekt sveže rekonstruiran iz temelja 2022. god. na adresi Zrinjskog i Frankopana 15a. Molim da se uvaži moja molba.

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći

Zaključak

Prihvaća se stav obrađivača.

Primjedba se ne prihvaća.

Obrazloženje: Predmetna parcela se, prema Novim mjerama zaštite nepokretnih kulturnih dobara, nalazi unutar PKIC pod prethodnom zaštitom „*Prizemne gradske kuće s kraja 19. i početka 20. stoljeća*“. Prema tim uvjetima, odnosno mjerama zaštite ovaj objekt valoriziran je kao objekt od ambijentalne vrijednosti i nije planirana nova gradnja na toj lokaciji. Eventualne intervencije na parceli mogu se izvoditi prema uvjetima nadležnog MZZSK iz Subotice.

PRIMJEDBA BR.11- Klara Njilaš, Ulica Zrinjskog i Frankopana br.40, Subotica

Primjedba se odnosi na status nekretnine u ulici Frankopanske (pravilno napisano: ulica Zrinjskog i Frankopana) broj 40, broj parcele 1612 k.o. Stari grad. Ukupna površina zemljišta je 258 m², od toga 139 m² zemljište pod zgradom, a 119 m² je zemljište uz zgradu.

Uvidom u Nacrt plana detaljne regulacije predmetnog prostora preko internet prezentacije, te osobno u Tajništvu za građevinarstvo općine Subotica, ustanovila sam, da je prema Nacrtu gore navedena nekretnina predložena za status nepokretnog kulturnog dobra.

- UVOD

Planirane promjene uvelike mijenjaju strukturu ovog dijela grada. Pitali bih nadležne proističe li Nacrt iz adekvatnih stručnih elaborata, je li rađena njihova procjena utjecaja na život ljudi koji ovdje žive? Trebalo je već ranije provesti paket odgovarajućih mjera u cilju očuvanja tradicionalnog ambijenta. Već izgradnjom prvih višekatnica narušena je ambijentalna cjelina ove ulice. Je li netko kazneno, materijalno ili moralno odgovarao za izdane građevinske dozvole za gradnju višekatnica? Ovaj Nacrt plana je napravljen od strane nadležne ustanove kako bi zadnji tren spasio ono što se još spasiti može.

Primjedbe za predloženi status nepokretnog kulturnog dobra su sljedeće:

- Stanje objekta

Prema mojoj osobnoj procjeni, zgrada koja se nalazi na predmetnoj lokaciji se ne može valorizirati kao objekt od vrijednosti. Obiteljska kuća je stara oko 150 godina u iznimno je lošem stanju, ne ispunjava osnovne uvjete

pouzdanosti i sigurne uporabe. Nedvojbeno bi trebalo uraditi potpunu rekonstrukciju većeg dijela konstrukcije ili zamijeniti istu novim, kako bi ispunila funkciju nepokretnog kulturnog dobra i kako bi se mogla prenijeti budućim generacijama.

Prema ranijem nacrtu plana, bio je predviđeno da otprilike s polovicom bude proširena cesta u Kragujevačkoj ulici, zapravo to je stambeni dio objekta. Upravo radi toga mi smo samo obavljali samo one radnje potrebne za održavanje objekta.

Uz starost objekta, razlog lošeg stanja je intenzivna gradnja višekatnica na početku i na kraju ulice Zrinjskog i Frankopana, jurnjava ogromnih kamiona i betonjerki što je prouzročilo puknuća na zidu i na plafonu. Napominjemo da je zgrada građena od mješovitog materijala. Prema nacrtu plana predviđena je izgradnja kompleksa višekatnica u blizini, puknuća na zidovima i na plafonu samo će se povećati, stanje objekta će se pogoršati.

- Opasnost od susjednog zida

Stanje objekta je dodatno ugroženo zadnjim zidom susjedne zgrade. Zid je u iznimno lošem stanju, učvršćen metalnom žicom, jer je sklon padu, ima velika puknuća. Ova zgrada također je od mješovitog materijala. Prije više godina pukla je vodovodna cijev u zidu, što je između ostalog, pridonijelo da zid bude u ovakvom stanju. Napominjem, da i je ovaj susjedni objekt je predložen za status nepokretnog kulturnog dobra.

- Mogućnost provedbe mjera zaštite nekretnine predložene za status nepokretnog kulturnog dobra

U ovoj obiteljskoj kući živim sa suprugom koji je vlasnik predmetne nekretnine, umirovljenici smo, on ima 81, a ja 71 godinu.

Mi kao vlasnici i korisnici ni fizički, ni zdravstveno, ni materijalno nismo u mogućnosti osigurati provedbu mjera zaštite, niti možemo spriječiti daljnje propadanje zgrade od posljedice pojačanog opsega prometa.

Prijedlog:

Predlažem nadležnoj ustanovi, koja je izradila Nacrt Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici, da izvrši vizualni pregled predmetne nekretnine, da snimi postojeću situaciju i sukladno tome vrši eventualnu korekciju plana i da nam da smjernice za naše dalje postupke.

Subjektivno mišljenje:

Suprug i ja smo rođeni u ovom kraju, poznajemo svako drvo, svaki žbun.... Tihi smo svjedoci uništavanja kolektivnog naslijeđa. Svakodnevno uočavamo znake propadanja starih objekata, između ostalog i našeg. Ovi su već ruine nekadašnjih lijepih obiteljskih kuća. Kao primjer može poslužiti zgrada u kojoj je Balaž G. Arpad imao svoj atelje. Drugi bi to znali iskoristiti za galeriju ili nešto vezano likovnu umjetnost. Vidimo šta je ostalo od te lijepe zgrade.

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći

Zaključak

Prihvata se stav obrađivača.

Primjedba se ne prihvata.

Obrazloženje: Kao i kod Primjedbe br.1 u prvom redu treba napomenuti činjenicu da se predmetne parcele, odnosno objekti na njima (objekti izgrađeni na adresama Zrinjskog i Frankopana 40 i 38), prema Novim mjerama zaštite nepokretnih kulturnih dobara, nalaze unutar Prostorno kulturno-povijesne cjeline (PKIC) pod prethodnom zaštitom „*Prizemne gradske kuće s kraja 19. i početka 20. stoljeća*“.

Predmetni objekt, za koji se u primjedbi navodi da je star 150 godina i da je u iznimno lošem stanju, kao i objekt na susjednoj parceli su prema ovim mjerama zaštite valorizirani kao „Objekti od vrijednosti“ u sklopu navedene PKIC pod prethodnom zaštitom. Ovo znači da oni nisu pojedinačno nepokretno kulturno dobro, već su vrednovani u sklopu ove cjeline.

Odgovori na pitanja:

Proceduru proglašenja zaštite nad objektima i cjelinama u nadležnosti je Međuopćinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Subotice (MZZSK).

Procedura, metodologija i načini istraživanja su u nadležnosti iste ustanove zaštite, tj. MZZSK iz Subotice.

PRIMJEDBA BR.12- Suzana Kopunović, Ulica Braće Jugović br.16, Subotica

U ranijem urbanističkom planu bilo je predviđeno da se naša kuća ruši i da se spoji sa sljedećom gdje bi kasnije bila podignuta zgrada.

Sada dolazi novi trenutak gdje se odustaje od rušenja, već bi se na praznom placu (nekada br.18) gradila zgrada s tri etaže (prizemlje, kat i potkrovlje). U ovom slučaju postoji mogućnost da krovovi ne budu na istoj visini.

Na našoj kući i parceli nisu dozvoljeni nikakvi radovi te se mi osjećamo oštećenima.

Ako dajete dozvolu za izgradnju te buduće nove zgrade s tri etaže ne vidim razlog da i nama ne dozvolite isto odnosno da i mi možemo podići kat i potkrovlje i poravnati se s dubinom u slučaju da nova zgrada bude dublja (šira u smjeru Radijalca)

Zaključak

Tražimo iste uvjete kao i buduća nova zgrada.

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći

Zaključak

Prihvaća se stav obrađivača.

Primjedba se ne prihvaća.

Obrazloženje: Kao i kod Primjedbe br.1 i 11 u prvom redu treba napomenuti činjenicu da se predmetna parcela odnosno objekt na njoj, prema Novim mjerama zaštite nepokretnih kulturnih dobara, nalaze unutar Prostorno kulturno-povijesne cjeline (PKIC) pod prethodnom zaštitom „*Prizemne gradske kuće sa kraja 19. i početka 20. stoljeća*“.

Predmetni objekt je prema ovim mjerama zaštite valoriziran kao „Objekt od vrijednosti“ u sklopu navedene PKIC pod prethodnom zaštitom.

Prema gore navedenom, eventualne intervencije na parceli, odnosno na objektu, mogu se provoditi prema uvjetima nadležnog MZZSK iz Subotice.

PRIMJEDBA BR.13 - Marina Medić, Ulica Zrinjskog i Frankopana br.9, Subotica

Prema novom urbanističkom planu, kuća koju posjedujem u Subotici ul. Zrinjskog i Frankopana br .9, predviđena je za rušenje s čime nisam suglasna jer je ona moje osobno vlasništvo, te molim da se Plan izmijeni i odobri gradnja P+1+P parcela 2777 Stari grad.

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći

Zaključak

Prihvaća se stav obrađivača.

Primjedba se djelomično prihvaća.

Obrazloženje: Predmetna parcela se, prema Novim mjerama zaštite nepokretnih kulturnih dobara, nalazi unutar PKIC pod prethodnom zaštitom „*Prizemne gradske kuće s kraja 19. i početka 20.stoljeća*“. Prema tim uvjetima, odnosno mjerama zaštite, objekti na ovoj parceli valorizirani su kao objekti bez spomeničkih vrijednosti i moguća je gradnja na istoj sukladno uvjetima nadležnog MZZSK iz Subotice.

Nejasna je primjedba o broju katova jer je isto utvrđeno i u Nacrtu plana tako da se taj dio ne prihvaća. Na predmetnoj parceli trenutno postoje dva legalna stambena objekta, a njezina površina je 387m2, što ispunjava uvjete za izgradnju obiteljskog objekta. Kako je lokacija specifična jer se nalazi između dva vrednovana objekta koji se zadržavaju, a moguća je izgradnja uličnog objekta katnosti P+1+Pk, stava smo da se na parceli može odobriti izgradnja maks. tri stana ili dva stana i poslovnog prostora (obiteljsko stanovanje srednje gustoće u sklopu mješovitog stanovanja). Uvjet za to je da se poštuje maksimalni indeks zauzetosti, uvjeti za parkiranje 100% i minimalni postotak zelenila od 20%.

PRIMJEDBE BR.14 -Svetislav Bebić iz ulice Györgya Dózse br.1, Subotica primjedba

Imam primjedbu na Plan i nacrt plana na adresi Györgya Dózse 1. Imam obiteljsku kuću u svom vlasništvu. Ne želim da mi nekretnina i stan i krov nad glavom budu oduzeti bez moje potpune suglasnosti. To je moj dom i moje obitelji. Nitko mi ne može oduzimati moju kuću bez dogovora sa mnom. Ni u ime Grada ni u ime investitora ni za bilo čije više dobro. Moja kćer je podstanar u Novom Sadu i nema riješeno stambeno pitanje.

Želim da prisustvujem svakom sastanku u svezi ove teme.

Pridružujem se mojim susjedima koji su također iznijeli primjedbe.

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći

Zaključak

Primjedba se prihvća.

Obrazloženje: Plansko rješenje će se korigirati sukladno odgovoru MZZSK br. 992-2/19 od 13.12.2024.god.

PRIMJEDBA BR.15 - Bratislava Mrđa, Tatjana Doknić i ostali potpisnici primjedbe 15. iz ulice Györgya Dózse i Braće Mayera (blok 14)

Mi dolje potpisani ulažemo peticiju na predloženi plan rušenja stambenih objekata u ulici Györgya Dózse i Braće Mayer, a radi izgradnje stambenog kompleksa.

Podnositelji peticije ne žele svoje stambene objekte prodati bez obzira na iznose koji će biti ponuđeni. Razlog ovakvog stava potpisanih je taj da ne žele napuštati svoje domove jer u istima stanuju generacijama. Osim toga dio nas ne želi živjeti u stanu ili ima poslove koji su razrađeni i uništavanjem (rušenjem) istih doveli biste dio nas u egzistencijalni problem.

Molimo da se naša peticija ozbiljno shvati jer smo spremni svoja prava ostvariti i na višim institucijama.

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći

Zaključak

Primjedba se prihvća.

Obrazloženje: Plansko rješenje će se korigirati sukladno odgovoru MZZSK br. 992-2/19 od 13.12.2024.god.

PRIMJEDBA BR.17 - Jovan Jurić i ostali potpisani stanari iz zgrade na adresi Aleja Maršala Tita 23, Subotica

Predlažemo da se stanarima okolnih zgrada A.M.T 23 i 25 omogući sljedeće:

1. Kupnja jednog parkirnog mjesta – garažnog mjesta po povlaštenoj cijeni u preprodaji. Ostatak parkirnih – garažnih mjesta prodavao bi se po tržišnoj cijeni.
2. Prednost pri izboru konkretne lokacije za susjede koji mogu dokazat da su bili korisnici garaža prije 2024. godine, odnosno prije donošenja ovog plana
3. Mogućnost instalacije električnih vodova na garažnim i parkirnim mjestima, te tehnički uvjeti u trafo stanici.

Cilj nam je zainteresiranim stanarima zgrada omogućiti kupnju garažnih – parkirnih mjesta po povoljnijim cijenama, kako ne bi plaćali ekstra profit investitoru

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći

Zaključak

Prihvća se stav obrađivača.

Primjedba se ne prihvća.

Obrazloženje: Zadatak planskog dokumenta je da isplanira i odredi pretežite namjena i odredi pravila gradnje za izgradnju objekata u sklopu tih namjena. U planu se ne određuje način prodaje, dražbe i sl., već to treba biti određeno gradskim odlukama, pravilnicima i zakonima.

**PRIMJEDBE BR.16 i 20 - Snežana Josipović iz Novog Sada, ulica Vojvodanskih brigada br. 013/3/8 i
Pravni zastupnik Snežane Josipović u primjedbi 20. odvjetnik Jelena Javorina**

Dana 28. prosinca 2023 godine oglasili ste javni uvid u Nacrt Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici, pod gornjim brojem.

Postupajući po nalogu naše stranke, Snežane Josipović iz Novog Sada, ulica Vojvodanskih brigada broj 013/3/8, JMBG 3006966805055, a čiju punomoć za zastupanje u ovom postupku dostavljamo u prilogu, pravodobno ulažemo dozvoljene primjedbe na gore označeni Nacrt plana detaljne regulacije.

Naime, Snežana Josipović je imatelj prava vlasništva na parceli broj 1570 k.o. Stari grad, koja se nalazi u Subotici u ulici Zrinjskog i Frankopana, a koja je obuhvaćena gore navedenim Nacrtom na koji ulažemo primjedbe.

DOKAZ: Izvadak iz lista nekretnina javnog pristupa od 05.02.2024.god.

Uvidom u gore označeni Nacrt Plana detaljne regulacije za ulice Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici, uočili smo nedosljednosti mogućnosti izgradnje s odrednicama danim u Generalnom urbanističkom planu.

Naime, nedosljednost se ogleda u činjenici da je u odnosu na prethodni Plan detaljne regulacije Snežani Josipović uvelike obezvrijeđena nekretnina, imajući u vidu da bi joj usvajanjem gore rečenog Nacrta bila umanjena mogućnost izgradnje objekta na njezinoj parceli broj 1570 k.o. Stari grad, koja se nalazi u Subotici u ulici Zrinjskog i Frankopana (koja se nalazi u bloku 11).

Gledajući širi obuhvat plana u odnosu na parcelu Snežane Josipović koja se nalazi u bloku 11, koji pak pripada kontaktnoj zoni višeobiteljskog stavanja, ostale parcele imaju, prema gore rečenom Nacrtu Plana detaljne regulacije, mogućnost izgradnje P+3+Pk, dok je za blok 11 pa i parcelu Snežane Josipović broj 1570 k.o. Stari grad, koja se nalazi u Subotici u ulici Zrinjskog i Frankopana u bloku 11, predviđen stupanj izgrađenosti P+1+Pk.

Uvidom u Generalni urbanistički plan Subotice zaključujemo da je u blokovima koji se graniče s blokovima za obiteljsko stanovanje dozvoljen broj katova P+3+Pk. Kako se parcela Snežane Josipović nalazi u zoni višeobiteljskog stanovanja koja se graniči sa zonom obiteljskog stanovanja zahtijevamo usuglašavanje rješenja iz gore navedenog Nacrta plana detaljne regulacije s urbanističkim parametrima danim u Generalnom urbanističkom planu

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći

Zaključak

Prihvaća se stav obrađivača.

Primjedba se ne prihvaća.

Obrazloženje: Kod odgovora je potrebno napomenuti činjenicu da se predmetna parcela, prema Novim mjerama zaštite nepokretnih kulturnih dobara, nalazi unutar granice PKIC pod prethodnom zaštitom „Prizemne gradske kuće s kraja 19. i početka 20. stoljeća“ i da je valoriziran kao objekt bez spomeničkih vrijednosti.

Prema navedenim uvjetima, odnosno mjerama zaštite, na ovoj lokaciji (blok 11) planirana je izgradnja objekata katnosti P+1+Pk.

PRIMJEDBA BR.19-Tajništvo za građevinarstvo, Gradske uprave, Grada Subotice, Trg slobode br. 1

Preispitati prostor planiran za postavljanje privatnih garaža (blok 2b, 3 i 5), imajući u vidu da je u neposrednoj blizini planirana javna garaža i imajući u vidu da nije precizno definiran način otuđenja/davanja u zakup zemljište (pravo prvokupa).

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći

Zaključak

Primjedba se prihvaća.

Obrazloženje: Zemljište koje je u planu namijenjeno za površine ostale namjene – garaže (privatno) briše se i radi se prenamjena u zemljište koje će pripasti javnim blokovskim površinama. Na grafičkim prilogima od 5.4. pa do 5.8 brisat će se ove površine ostale namjene i iste će pripasti javnim blokovskim površinama. U tekstualnom dijelu briše se ova namjena i sukladno tome usklađuje se planirana bilanca površina na prostoru plana.

Nakon naprijed navedenog Povjerenstvo za planove donosi sljedeći:

Zaključak

Nacrt Plana je potrebno ispraviti prema gore prihvaćenim primjedbama.

Imajući u vidu da se ispravkom Nacrta Plana suštinski mijenja planski dokument, dijelove Plana -blok 1a, 4 i 14 je potrebno uputiti na ponovni javni uvid u trajanju od 15 dana.

Članovi Povjerenstva:

Predsjednica Povjerenstva:

Zagorka Panić dipl. ing. građ. v.r.

Izabella Nagy dipl. ing. građ. v. r.

Slobodan Madžarević dipl. ing. građ. v. r.

Aleksandar Popović dipl. ing. građ. v. r.

Csaba Losonc dipl. ing. građ. v. r.

Jelena Vujasinović master. ing. arh. v. r.

Biljana Vrbaški dipl. ing. arh. v. r.

Hargita Ercsi master. ing. arh. v. r.

Izvještaj sastavila:

Tajnica

Katarina Buljovčić dipl.ing.građ. v.r.

Melinda Nagy Kiserős master građ. ing. v.r.

4) Izvješće o obavljenom ponovnom javnom uvidu u dio nacrt planskog dokumenta



Republika Srbija
Autonomna Pokrajina Vojvodina
Grad Subotica
Skupština Grada Subotice
POVJERENSTVO ZA PLANOVE
Broj: IV-05-350-42/2022
Dana: 24.02.2025.
24000 Subotica
Trg Slobode br.1

Na temelju članka 50. stavak 3. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021) i članka 66. stavak 1. Pravilnika o sadržaju, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/19), Povjerenstvo za planove Skupštine Grada Subotice na 7. sjednici održanoj dana 20. veljače 2025.god. u 13,00 sati u Plavoj dvorani, Stare gradske kuće, Trg slobode br.1. sastavilo je:

Izvješće o izvršenom ponovnom javnom uvidu u Nacrt Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici

Sjednici su nazočili:

Članovi Povjerenstva: Zagorka Panić, Jelena Vujasinović Grkinić, Slobodan Madžarević, Ljiljana Kozarić, Aleksandar Popović, Izabella Nagy i Csaba Losonc.

Predstavnici JP za gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica: Petar Andrić, Károly Törteli i Vladimir Vlček.

Tajništvo za građevinarstvo: Katarina Buljovčić, Laura Márton Bence i Angéla Szitás.

Sjednicom je predsjedavala predsjednica Povjerenstva: Zagorka Panić.

Zapisnik je vodila Katarina Buljovčić.

PONOVNI JAVNI UVID

Oglas o upućivanju Nacrta plana na ponovni javni uvid objavljen je u dnevnom listu „Magyar Szó“, od 25. siječnja 2025.god i tjednicima „Nove Subotičke Novine“ i „Hrvatska riječ“ od 24. siječnja 2025. god. Javni uvid je održan u trajanju od 15 dana u razdoblju od 27. siječnja do 10. veljače 2025. god.

Oglas o upućivanju Nacrta Plana objavljen je i putem elektroničkih medija. Oglas o javnom uvidu istaknut je na oglasnoj ploči Grada Subotice. Obavijest o izlaganju plana na javni uvid istaknuta je u ulazu Gradske kuće.

Plan je izložen na javni uvid u zgradi Gradske uprave Subotice u uredu broj 204. Oglašavanje urađeno je od strane Tajništva za građevinarstvo Gradske uprave.

Tijekom izlaganja Nacrta plana na javni uvid pristigle su tri primjedbe. Javnom dijelu sjednice nazočila je podnositeljica primjedbe Klara Njilaš.

Odgovor na dostavljene primjedbe pružio je Petar Andrić, odgovorni urbanist iz JP za gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica.

PRIMJEDBA BR.1

JKP „Vodovod i kanalizacija „ Subotica

Trg Lazara Nešića 9/a, Subotica

JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica ima primjedbe na Nacrt Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici koje je dano na Ponovnom javnom uvidu od strane Gradske uprave, Grada Subotice, Tajništvo za građevinarstvo, a urađeno od strane JP za gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica, 299-21/22, siječanj 2025.

Imajući u vidu da su tijekom postupka izrade predmetnog Plana, izvršene manje izmjene regulacijskih linija i da je izrađena jedna dionica vodovoda, ovim dopisom, I2-13/2025, ažurirat će se podaci o vodoopskrbi i kanalizaciji u obuhvatu plana – prostor s granicom ulica: Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića.

Izmjena regulacijskih linija u Nacrtu za ponovljeni javni uvid u odnosu na prethodni Nacrt izvršena je u blokovima s oznakom u Nacrtu: 4a i 4b što izravno utječe na trasiranje nedostajućeg vodovoda i kanalizacije.

Izrađena je dionica vodovoda koja je zatvorila u prsten granu PE 110 u Ulici Braće Jugovića s magistralnim vodovodom AC300 u ulici Aleja Maršala Tita.

Usklađene nedostajuće dionice u regulacijskim linijama i novoizgrađene dionice prikazane su u grafičkom prilogu.

Prilaže se:

- tekstualni dio podataka koji odgovara naslovima poglavlja Nacrta – obvezan dio Nacrta
- i grafički dio: Situacije vodovoda i kanalizacije, postojeće i nedostajuće dionice.

POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

VODOVOD

Vodovodna mreža u obuhvatu Plana pripada jedinstvenom sustavu vodoopskrbe Subotica – Palić koji se vodom za piće opskrbljuje s Vodocrpilišta I. i Vodocrpilišta II.

Primarna uloga javne vodovodne mreže je opskrba stanovništva vodom za piće, a sekundarna uloga javne vodovodne mreže je da predstavlja hidrantsku mrežu naselja pod uvjetom da je prstenastog tipa i promjera istog ili većeg od 100 mm.

U obuhvatu predmetnog plana u svim ulicama postoji javni vodovod koji je zadovoljavao dosadašnje sanitarne potrebe vode.

Promjena namjene; u blokovima s oznakama u Nacrtu: 1a, 4a i 4b; iz obiteljskog u mješovito i višeobiteljsko stanovanje velikih gustoća uvjetuje prethodno izgradnju javnog vodovoda odgovarajućeg kapaciteta. Nedostajuće distribucijske dionice promjera 100 mm su:

9. u novo planiranom dijelu ulice, u nastavku Ul. Ferenc Szépa, za blok 1a – dužine oko 50m, gdje do sada nije bilo vodovoda;
10. i u Ul. Kragujevačkih žrtava i dijelu Ul. Braće Jugović do Ul. Šumske za blokove 4a i 4b – dužine oko 340 m. Na toj lokaciji sada postoji cjevovod PE63 koji završava grupnim priključkom promjera 25 mm.

Od magistralnih dionica, po razvojnoj dokumentaciji, nedostaje dionica promjera 300 mm – dužine oko 650m, u Ul. Zrinjskog i Frankopana na dijelu od Ul. Lászlóa Szekeresa do priključenja na magistralni AC250 u Ul. Petra Lekovića.

Postojeće i nedostajuće dionice prikazane su u priloženom grafičkom prilogu – Situacija vodovoda.

KANALIZACIJA

Kanalizacijska mreža u obuhvatu Plana pripada slivu kolektora K-III. koji je dio kanalizacijskog sustava Subotica-Palić. Kanalizacijski sustavi sastoje se od 13 kolektora koji dovode vodu do Postrojenja za pročišćavanje otpadnih voda – Subotica. Sustav odvodnje je mješovit: dio kolektora je općeg sustava, a dio separatnog.

U obuhvatu predmetnog plana je javna kanalizacija općeg sustava – zajednički se odvođe otpadne i oborinske vode. U obuhvatu plana u svim ulicama postoji javna kanalizacija osim u Ul. Braće Jugović na dijelu od Ul. Kragujevačkih žrtava do Ul. Šumske – za blok 4b, po oznaci u Nacrtu, promjera 250 mm dužine 110 m.

U obuhvatu plana postoje dionice zidanih kanala izgrađene u razdoblju od 1842. do 1880. godine koji su još uvijek u funkciji ali se na njih ne priključuju nove kanalizacijske dionice niti kanalizacijski priključci korisnika zbog upitne stabilnosti i sigurnosti njihove uže i šire zone. Tržnica na Trgu Jakaba i Komora nalazi se iznad dionice zidane kanalizacije gdje su se dogodila tri urušavanja ovog objekta u zadnjih 30 godina. Prije svake rekonstrukcije kolnika ili objekata u neposrednoj blizini zidanih kanala potrebna je prethodna izgradnja novih kanalizacijskih dionica.

Pri padalinama većeg intenziteta zabilježena su izlivanja vode iz javne kanalizacije na Trgu Sinagoge, na lokaciji koja je udaljena oko 150 m nizvodno Kolektora III., od obuhvata predmetnog plana.

Postojeće i nedostajuće dionice prikazane su u grafičkom prilogu – Situacija kanalizacije .**PRAVILA UREĐENJA PROSTORA – URBANISTIČKI I DRUGI UVJETI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**

Javni vodovod i kanalizacija planiraju se isključivo na javnim površinama namijenjenim ulicama – između regulacijskih linija i u nadležnosti su JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica.

Lokalni vodovod i kanalizacija su mreže iza regulacijske linije, na građevinskog parceli ili na javnoj površini druge namjene, a ne za ulice i u nadležnosti su korisnika parcele odnosno korisnika objekta.

Priključak povezuje javni i lokalni vodovod/kanalizaciju, može se graditi ako ispred parcele objekta postoji javni vod.

Vodovod

Javni vodovod čine: tranzitne, magistralne, distribucijske i hidrantske dionice i vodovodni priključak.

Tranzitnim dionicama voda se transportira do određene lokacije bez usputnog priključenja korisnika. Magistralnim dionicama opskrbljuju se distributivne dionice i korisnici duž trase, dok distributivne dionice opskrbljuju korisnike duž trase.

Primarna uloga javne vodoopskrbe je opskrba stanovništva s dovoljnom količinom vode kvalitete po važećim propisima.

Sekundarna uloga vodoopskrbe je da se osigura protupožarna potreba u vodi za naselje ili zonu.

Vodovodni priključak počinje na spoju s javnim vodovodom, a završava se u šahtu za vodomjer. Šaht za vodomjer se postavlja iza regulacijske linije na maksimalnoj udaljenosti 5 m od regulacijske linije.

Kanalizacija

Javnu kanalizaciju čine: glavni kolektori – primarne dionice i dionice sekundarnog i tercijarnog ranga i kanalizacijski priključak.

Glavni kolektori imaju priključne grane nižeg ranga kanalizacije bez usputnog priključenja korisnika. Sekundarne i tercijarne dionice odvođe vode korisnika duž trase do glavnih kolektora.

Kanalizacijski priključak počinje na spoju s javnom kanalizacijom, a završava se u prvom revizionom šahtu koji se postavlja iza regulacijske linije na maksimalnoj udaljenosti 1 m od regulacijske linije, a u slučaju stambenih blokova, blokovi sa objektima na javnoj površini raznih namjena, na maksimalnoj udaljenosti 10 m od javne kanalizacije.

PRAVILA GRADNJE – UVJETI PRIKLJUČENJA OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Lokalni vodovod i kanalizacija su mreže iza regulacijske linije, na građevinskoj parceli ili na javnoj površini druge namjene, a ne za ulice i u nadležnosti su korisnika parcele, odnosno korisnika objekta. Priključak povezuje javni i lokalni vodovod/kanalizaciju.

Lokalni vodovod čini: vodovod unutar objekta i izvan objekta do vodomjera.

Objekti koji moraju imati protupožarni zaštitu imaju jedan priključak koji se u šahtu za vodomjer račva na dva kraka: sanitarni i protupožarni. Svaki krak ima svoj vodomjer. Kraci se ne smiju spajati nakon vodomjera.

Lokalna kanalizacija mora biti separatnog tipa, sastoji se od mreže otpadnih voda i mreže oborinskih voda. Ove dvije mreže spajaju se u prvom revizijskom šahtu. S obzirom na opće poznato plavljenje javne kanalizacije u Subotici pri padalinama većeg intenziteta – javnom kanalizacijom odvođe se maksimalno reducirane oborinske vode sukladno Uvjetima za projektiranje i priključenje od strane JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica. Obveza Investitora-Vlasnika objekta je zaštita vlastitih objekata od izlivanja vode iz kanalizacije na površini terena i od plavljenja objekta povratom vode kroz kanalizacijski priključak. Reducirane količine oborinskih padalina vrši se razlivanjem voda u zeleni pojas, izgradnjom vodopropusnih poroznih i propusnih opločenja, izgradnjom retenzija i sličnim rješenjima. Nije dopušteno izravno spajanje vertikala oluka na lokalnu kanalizaciju, nego neizravno, putem kanala, poroznih i propusnih opločnika do točkastih ili linijskih odvoda.

Objekt, lokalni vodovod i kanalizaciju, moguće je priključiti na javni vodovod i kanalizaciju ako su izgrađene i u funkciji ispred parcele objekta.

Uvjeti za priključenje na javnu mrežu vodovoda i kanalizacije izdaje JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica u kojima se uređuje niz detalja: kapacitet priključka, promjer i lokacija vodomjera, dimenzije šahta za vodomjer.; kapacitet i promjer kanalizacijskog priključka, lokacija i dimenzije prvog revizijskog šahta, planirana naknada za priključenje kao i pouzdanost dionice javnog vodovoda ispred objekta za protupožarne potrebe i sl..

U slučaju kada dionica javnog vodovoda nije hidrantska mreža naselja ili se okarakterizira kao nepouzdan izvor za napajanje hidrantske mreže, Investitor objekta dužan je osigurati tehničko rješenje koje samostalno osigurava punu protupožarnu potrebu za vodom. Hidrant na nepouzdanoj dionici javnog vodovoda nije pouzdan.

U slučaju kada se dionica javnog vodovoda karakterizira kao pouzdan izvor napajanja za hidrantsku mrežu objekta potrebno je predvidjeti tehničko rješenje koje osigurava kombinirano korištenje javne i lokalne vodovodne mreže u svemu sukladno izdanim Uvjetima za projektiranje, odnosno priključenje.

Nije dopušteno izravno spajanje vertikala oluka na lokalnu kanalizaciju, nego neizravno, putem kanale, poroznih i propusnih opločnika do točkastih ili linijskih odvoda.

Nije dozvoljeno priključenje novih kanalizacijskih priključaka korisnika na zidanu javnu kanalizaciju izgrađenu u razdoblju 1842.-1880. godine zbog upitne stabilnosti i sigurnosti njihove uže i šire zone.

PRAVILA GRADNJE – UVJETI ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE

Investitor za izgradnju ili rekonstrukciju javnog vodovoda i kanalizacije je Grad Subotica. Može postojati i suinvestitor: JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica ili poduzeće ovlašteno za suinvestiranje. Financijer može biti i osoba koja temeljem sklopljenog i ovjerenog ugovora s investitorom financira izgradnju ili rekonstrukciju.

Razvitak vodoopskrbe i odvodnje definiran je dokumentacijom razvojnog sadržaja: konceptijska rješenja većih zona, strateškom razvojnom dokumentacijom, investicijskom dokumentacijom na temelju koje se vrši izgradnja i rekonstrukcija i dokumentacijom tijekom eksploatacije sustava vodoopskrbe i odvodnje.

Važeći konceptijski i strateški dokumenti u obuhvatu predmetnog plana su:

Naziv dokumenta	Dokument izdan od strane	Evidencijski broj dokumenta	Godina izrade dokumenta	Vrsta dokumenta
Generalno rješenje kanalizacije grada Subotica - Kolektor III.	IGV Subotica	E-3747/6	1987	Konceptijsko rješenje
Studija izbora sustava vodoopskrbe naselja Subotica, Palić i Kelebija usvojena varijanta II.	Zavod za vodno gospodarstvo, Subotica JKP VIK, Subotica	novembar 2007.	2007	Konceptijsko rješenje
Obnova hidrauličkog modela – javna vodovodna mreža u Subotici i Paliću	Zavod za vodno gospodarstvo, Subotica	E-52/18;	2018	Konceptijsko rješenje
Strategija razvitka vodoopskrbe i odvodnje grada Subotica	JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica	2020	2020	Strategija

Projektni zadatak za izgradnju javnog vodovoda i kanalizacije izdaje JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica ili Grad Subotica.

Projektni zadatak za izgradnju ili rekonstrukciju javnog vodovoda i kanalizacije sadrži: podatke o postojećem sustavu, podatke iz konceptijskih rješenja na temelju kojih se vrši razvitak javnih mreža – promjere dionica, prijedlog horizontalnog položaja trase, granične vrijednosti vertikalnog položaja trase, mjesta priključenja nove na postojeću javnu mrežu, potrebni materijal u vidu cijevi, detalje potrebnih objekata na javnim mrežama, zahtjeve usklađene s održavanjem i sl..

Horizontalni položaj trase iz projektnog zadatka može imati pomjeranja uslijed usuglašavanja s postojećom infrastrukturom i uvjeta za paralelno upravljanje i križanje od strane nositelja javnih ovlasti. Vertikalni položaj definira projektant s tim da je minimalni gornji sloj vodovodne cijevi 1 m, a kod kanalizacije minimalna dubina od površine do dna cijevi je 1,3 m.

Nije dozvoljena izgradnja vodovoda i kanalizacije ispod postojećih podzemnih i nadzemnih objekata.

Nije dozvoljena izgradnja podzemnih i nadzemnih objekata iznad postojećih dionica vodovoda i kanalizacije. Svako izmještanje postojećih dionica vodovoda i kanalizacije je na trošak Investitora novog objekta.

Nije dozvoljeno priključenje novih kanalizacijskih dionica niti kanalizacijskih priključaka korisnika na zidanu javnu kanalizaciju izgrađenu u razdoblju 1842.-1880. godine zbog upitne stabilnosti i sigurnosti njihove uže i šire zone.

Nije dopušteno izravno spajanje vertikalna oluka na javnu kanalizaciju nego neizravno, putem kanala, poroznih i propusnih opločnika, do točkastih ili linijskih odvoda.

Minimalni razmak u slučaju paralelnog polaganja između vodovodna/kanalizacije, cijevi i šahtova, te kableske ili cijevne infrastrukture iznosi 0.5 m u horizontalnom smislu. Prilikom ukrštanja minimalni okomiti razmak je 0,3 m, a dopušteni kut ukrštanja je u rasponu od 45 do 90°.

Pri paralelnom vođenju s cestovnom infrastrukturom vodovod i kanalizaciju prvenstveno voditi izvan ceste u zelenom pojasu. U slučaju izgradnje puta po trasi postojećeg vodovoda i kanalizacije, minimalni sloj iznad vrha cijevi je 1m. U slučaju izgradnje ili rekonstrukcije ceste i parkirališta u uličnom profilu uz i na postojećem vodovodu od AC cijevi i zidane kanalizacije potrebno je predvidjeti zamjenu - rekonstrukciju ovih vodova na trošak Investitora ceste i parkirališta. Opseg rekonstrukcije javnog vodovoda i kanalizacije određuju se Uvjetom za paralelno vođenje i ukrštanje koji izdaje JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica.

U slučaju izgradnje objekata tržnice na Trgu Jakaba i Komora predvidjeti prethodnu rekonstrukciju javnog vodovoda i kanalizacije.

STAV OBRADIVAČA:
PRIMJEDBA SE PRIHVATA

Obrazloženje:

JKP „Vodovod i kanalizacija“, kao nositelj javnih ovlasti je u sklopu ponovnog javnog uvida dostavio ažurirane uvjete koje je potrebno ugraditi u planirano rješenje. Prilikom uvida u predloženo rješenje uočene su manje izmjene regulacijskih linija te je potrebno korigirati planirano rješenje.

U grafičkom dijelu izvršit će se potrebne dopune u vidu korekcija trasa sukladno dostavljenoj primjedbi, a u tekstualnom dijelu ispraviti će se i ažurirati podaci o vodoopskrbi i odvodu u obuhvatu plana.

PRIMJEDBABR.2 -SUGESTIJA

ZAVIČAJNA ZAJEDNICA „REPUBLIKA SRPSKA“ SUBOTICA
Gundulićeva 60. 24000 Subotica

SUGESTIJA

Uvidom u javni dokument koji se nalazi na javnom uvidu u dio nacrtu plana detaljne regulacije za prostor između ulica Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici, lokacija blok 1a, želimo ukazati na potrebu objekta iz područja kulture ili školstva.

Imajući u vidu da u neposrednoj okolini predložene lokacije postoje objekti iz područja: socijalne zaštite – gerontološki centar, visokoškolska ustanova – Građevinski fakultet, sport i rekreacija – sportska dvorana i park Dudova šuma, vrtić – Vjeverica, zdravstvo – ambulanta i ljekarna, smatramo da taj dio grada ima potrebu za ustanovom od javnog značaja za Grad Suboticu ili objekt za osnovno ili srednje obrazovanje.

STAV OBRADIVAČA:

SUGESTIJA SE MOŽE PRIHVATITI

Obrazloženje:

Namjene predložene u sugestiji su već navedene kao planirane za predmetnu lokaciju.

PRIMJEDBABR.3

Klara Njilaš

Ulica Zrinjskog i Frankopana br.40, Subotica

Primjedba se odnosi na budući status nekretnine u ulici Frankopanske (pravilno napisano: ulica Zrinjskog i Frankopana) broj 40, broj parcele 1612 k.o. Stari grad. Ukupna površina zemljišta je 258 m², od toga 139 m² zemljište pod zgradom, a 119 m² je zemljište uz zgradu.

Uvidom u dio Nacrta plana detaljne regulacije predmetnog prostora putem internetske prezentacije te osobno u Tajništvu za građevinarstvo općine Subotica kao i u Međuopćinskom Zavodu za zaštitu spomenika kulture konstatirala sam da je prema dijelu Nacrta plana gore navedena nekretnina i dalje predložena za dobivanje statusa nepokretnog kulturnog dobra. Prema ovome, moje primjedbe, dostavljene 5. veljače 2024. godine nisu razmotrene, nisu prihvaćene. Skrećem pozornost, da na javnoj sjednici Povjerenstva za planove 13. veljače 2024. godine, nisam mogla postavljati pitanja u svezi budućeg statusa gore navedenog objekta, jer nitko iz Međuopćinskog Zavoda za zaštitu spomenika kulture nije bio prisutan, a Nacrt plana načinjen je prema njihovom prijedlogu, a u stvari prema političkom ukazu SVM i gradske uprave, kako bi mogli opravdati svoj slogan da treba sačuvati „jezgru grada“.

Primjedbe za predloženi status nepokretnog kulturnog dobra su sljedeće:

- Stanje objekta

Objekt, koji se nalazi na predmetnoj lokaciji, prema mojoj laičkoj procjeni, ne može se valorizirati kao objekt od vrijednosti. Obiteljska kuća stara je od 150 godina u iznimno je lošem stanju, ne ispunjava osnovne uvjete pouzdanosti i sigurnosti uporabe, neminovno treba izvršiti potpunu rekonstrukciju velike većine građevinskih elemenata ili njihovu zamjenu novim, kako bi mogla ispuniti funkciju nepokretnog kulturnog dobra i njegovo prenošenje budućim generacijama.

Prema svim prethodnim planovima nacrtu, objekt na navedenoj nepokretnosti bio je predviđen za rušenje. Upravo radi toga mi smo radili samo nužne radnje održavanja.

Osim starosti zgrade, razlog lošem stanju objekta je intenzivna gradnja višekatnica na početku i na kraju ulice Zrinjskog i Frankopana, znatno povećan opseg prometa, prolaz ogromnih kamiona s građevinskim materijalom i kamiona za beton, što je prouzročilo puknuća na zidu i na plafonu. Napominjem, da je objekt izgrađen od mješovitog materijala, a najvećim dijelom od naboja. Prema aktualnom nacrtu plana, u blizini je predviđena je izgradnja kompleksa višekatnica, ispred objekta će prolaziti teška vozila, a puknuća na zidovima i na plafonu samo će se povećati, stanje objekta će se pogoršati.

- Opasnost od susjednog zida

Stanje objekta dodatno je ugroženo zadnjim zidom susjedne zgrade. Zid je u iznimno lošem stanju, učvršćen čeličnom žicom i šipkama, sklon je padu, ima velika puknuća, naginje prema našem dvorištu.

Ova zgrada je također od miješanog materijala. Prije više godina vodovodna cijev pukla je u tom zidu, što je između ostalog pridonijelo stanju ovog zida. Napominjem, da je i ovaj susjedni objekt predložen za status nepokretnog kulturnog dobra.

- (NE)Mogućnost provedbe mjera zaštite nekretnine predložene za status nepokretnog kulturnog dobra

U obiteljskoj kući koja je predmetna nekretnina, živim sa suprugom, koji je vlasnik nekretnine, umirovljenici smo, on ima 82, a ja 72 godine. Mi kao vlasnici i korisnici ni fizički, ni zdravstveno, ni materijalno nismo u mogućnosti osigurati provedbu mjera zaštite, niti možemo zaštititi zgradu od posljedice povećanog opsega prometa i daljeg propadanja.

Na temelju gore navedenog, postavljam pitanja:

- Planirane promjene uvelike mijenjaju strukturu ovog dijela grada. Pitali bi nadležne da li Nacrt plana proizlazi iz adekvatnih stručnih elaborata, je li rađena njihova procjena utjecaja na život ljudi, koji tu stanuju? Već izgradnjom prvih višekatnica narušena je ambijentalna cjelina ove ulice.

- Što se događa, ukoliko se mi, vlasnici navedene nekretnine, ne slažemo s prijedlogom Međupćinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture, da ona nosi status nepokretnog kulturnog dobra?

- Zašto nitko iz Međupćinskog Zavoda za zaštitu spomenika kulture nije našao za shodno izvrši vizualni pregled objekta?

- Zašto nas, vlasnike predmetne nekretnine nitko nije konsultirao vezano za budući status objekta?

- Što se događa ukoliko se naša nekretnina ipak proglasi nepokretnim kulturnim dobrom, što se protivi zdravom razumu, tko snosi troškove održavanja?

- Jesu li su estetski aspekti uzeti u obzir prilikom izrade Plana nacrt?

STAV OBRADIVAČA:

PRIMJEDBA SE NE PRIHVAĆA

Obrazloženje:

Potrebno je spomenuti činjenicu da se predmetne parcele odnosno objekti na njima (objekti izgrađeni na adresama Zrinjskog i Frankopana br. 40 i 38), prema Novim mjerama zaštite nepokretnih kulturnih dobara, nalaze unutar Prostorno kulturno-povijesne cjeline (PKIC) pod prethodnom zaštitom „*Prizemne gradske kuće s kraja 19. i početka 20. stoljeća*“.

Predmetni objekt, za koji se u primjedbi navodi da je star 150 godina i da je u iznimno lošem stanju, kao i objekt na susjednoj parceli su prema ovim mjerama zaštite valorizirani kao „Objekti od vrijednosti“ u sklopu navedene PKIC pod prethodnom zaštitom, pa se sukladno tome zadržavaju. Ova valorizacija znači da oni nisu pojedinačno nepokretno kulturno dobro, već su vrednovani u sklopu ove cjeline.

Odgovori na pitanja:

Procedura proglašenja zaštite nad objektima i prostornim cjelinama je u nadležnosti Međupćinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Subotice (MZZSK).

Procedura, metodologija i načini istraživanja su u nadležnosti iste ustanove zaštite, tj. MZZSK iz Subotice.

Na **7. sjednici** Povjerenstva za planove održane 20. veljače 2025., zatvorenu sjednicu nakon obavljenog ponovnog javnog uvida vodila je predsjednica Povjerenstva Zagorka Panić, a nazočili su članovi povjerenstva i Tajništvo za građevinarstvo.

Predsjednica Povjerenstva konstatirala je da su tijekom ponovnog javnog uvida u dio Nacrta Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleje Maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici pristigle sljedeće primjedbe:

PRIMJEDBA BR.1

JKP „Vodovod i kanalizacija „ Subotica

Trg Lazara Nešića 9/a, Subotica

JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica ima primjedbe na Nacrt Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleje maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici koje je dano na Ponovnom javnom uvidu od strane Gradske uprave, Grada Subotice, Tajništva za građevinarstvo, a urađeno od strane JP za gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje Subotica, 299-21/22, siječnja 2025.

Imajući u vidu da su tijekom postupka izrade predmetnog Plana, izvršene manje izmjene regulacijskih linija i da je izrađena jedna dionica vodovoda, ovim dopisom, broj: I2-13/2025, ažurirat će se podaci o vodoopskrbi i kanalizaciji u obuhvatu plana – prostor s granicom ulica: Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleja Maršala Tita i Petra Lekovića.

Izmjena regulacijskih linija u Nacrtu za ponovljeni javni uvid u odnosu na prethodni Nacrt izvršena je u blokovima s oznakom u Nacrtu: 4a i 4b što izravno utječe na trasiranje nedostajućeg vodovoda i kanalizacije.

Izrađena je dionica vodovoda koja zatvorila u prsten granu PE 110 u Ulici Braće Jugovića s magistralnim vodovodom AC300 u ulici Aleja Maršala Tita.

Usklađene nedostajuće dionice u regulacijskim linijama i novoizgrađene dionice prikazane su u grafičkom prilogu.

Prilaže se:

- tekstualni dio podataka koji odgovara naslovima poglavlja Nacrta – obavezan dio Nacrta
- i grafički dio: Situacije vodovoda i kanalizacije, postojeće i nedostajuće dionice.

POSTOJEĆA KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

VODOVOD

Vodovodna mreža u obuhvatu Plana pripada jedinstvenom sustavu vodoopskrbe Subotica – Palić koji se vodom za piće snabdijeva s Vodocrpilišta I. i Vodocrpilišta II.

Primarna uloga javne vodovodne mreže je opskrba stanovništva vodom za piće, a sekundarna uloga javne vodovodne mreže je da predstavlja hidrantsku mrežu naselja pod uvjetom da je prstenasta i promjera istog ili većeg od 100 mm.

U obuhvatu predmetnog plana u svim ulicama postoji javni vodovod koji je zadovoljavao dosadašnje sanitarne potrebe vode.

Prenamjena, u blokovima s oznakama u Nacrtu: 1a, 4a i 4b, iz obiteljskog u mješovito i višeobiteljsko stanovanje velike gustoće uvjetuje prethodno izgradnju javnog vodovoda odgovarajućeg kapaciteta. Nedostajuće distribucijske dionice promjera 100mm su:

11. u novoplaniranom dijelu ulice, u nastavku Ul. Ferenc Szépa, za blok 1a – dužine oko 50m, gdje do sada nije bilo vodovoda;
12. i u Ul. Kragujevačkih žrtava i dijelu Ul. Braće Jugović do Ul. Šumske za blokove 4a i 4b – dužine oko 340 m. Na toj lokaciji sada postoji cjevovod PE63 koji završava grupnim priključkom promjera 25 mm.

Od magistralnih dionica, po razvojnoj dokumentaciji, nedostaje dionica promjera 300 mm – dužine oko 650m, u Ul. Zrinjskog i Frankopana na dijelu od Ul. László Szekeresa do priključenja na magistralni AC250 u Ul. Petra Lekovića.

Postojeće i nedostajuće dionice su prikazane u priloženom grafičkom prilogu – Situacija vodovoda.

KANALIZACIJA

Kanalizacijska mreža u obuhvatu Plana pripada kolektorskom bazenu K-III koji je dio kanalizacijskog sustava Subotica-Palić. Kanalizacijski sustav sastoji se od 13 kolektora koji dovode vodu do Postrojenja za pročišćavanje otpadnih voda – Subotica. Sustav odvodnje je mješovit: dio kolektora je općeg sustava, a dio separatnog.

U obuhvatu predmetnog plana je javna kanalizacija općeg sustava – zajednički se odvođe otpadne i oborinske vode. U obuhvatu plana postoji u svim ulicama javna kanalizacija osim u Ul. Braće Jugović na dijelu od Ul. Kragujevačkih žrtava do Ul. Šumske – za blok 4b, po oznaci u Nacrtu, promjera 250 mm dužine 110 m.

U obuhvatu plana postoje dionice zidanih kanala izgrađeni u razdoblju od 1842. do 1880. godine koji su još uvijek u funkciji ali se na njih ne vrše priključenja novih kanalizacijskih dionica, niti kanalizacijskih priključaka korisnika zbog upitne stabilnosti i sigurnosti njihove uže i šire zone. Tržnica na Trgu Jakaba i Komora nalazi se iznad dionice zidane kanalizacije gdje su se dogodila tri urušavanja ovog objekta u zadnjih 30 godina. Prije svake rekonstrukcije kolnika ili objekata u neposrednoj blizini zidanih kanala, potrebna je prethodna izgradnja novih kanalizacijskih dionica.

Pri padalinama većeg intenziteta zabilježena su izlivanja vode iz javne kanalizacije na Trgu Sinagoge, na lokaciji koja je udaljena oko 150 m nizvodno Kolektorom III, od obuhvata predmetnog plana.

Postojeće i nedostajuće dionice prikazane su u grafičkom prilogu – Situacija kanalizacije .PRAVILA UREĐENJA PROSTORA – URBANISTIČKI I DRUGI UVETI ZA MREŽE JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Javni vodovod i kanalizacija planiraju se isključivo na javnim površinama namijenjenim ulicama – između regulacijskih linija i u nadležnosti su JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica.

Lokalni vodovod i kanalizacija su mreže iza regulacijske linije, na građevinskog parceli ili na javnoj površini druge namjene, a ne za ulice i u nadležnosti su korisnika parcele odnosno korisnika objekta.

Priključak povezuje javni i lokalni vodovod/kanalizaciju, može se graditi ako ispred parcele objekta postoji javni vod.

Vodovod

Javni vodovod čine: tranzitne, magistralne, distribucijske i hidrantske dionice i vodovodni priključak.

Tranzitnim dionicama voda se transportira do određene lokacije bez usputnog priključenja korisnika. Magistralnim dionicama opskrbljuju se distributivne dionice i korisnici duž trase, dok distributivne dionice opskrbljuju korisnike duž trase.

Primarna uloga javne vodoopskrbe je opskrba stanovništva s dovoljnom količinom vode kvalitete po važećim propisima.

Sekundarna uloga vodoopskrbe je da se osigura protupožarna potreba u vodi za naselje ili zonu.

Vodovodni priključak počinje na spoju s javnim vodovodom, a završava se u šahtu za vodomjer. Šaht za vodomjer se postavlja iza regulacijske linije na maksimalnoj udaljenosti 5 m od regulacijske linije.

Kanalizacija

Javnu kanalizaciju čine: glavni kolektori – primarne dionice i dionice sekundarnog i tercijarnog ranga i kanalizacijski priključak.

Glavni kolektori imaju priključne grane nižeg ranga kanalizacije bez usputnog priključenja korisnika. Sekundarne i tercijarne dionice odvođe vode korisnika duž trase do glavnih kolektora.

Kanalizacijski priključak počinje na spoju s javnom kanalizacijom, a završava se u prvom revizionom šahtu koji se postavlja iza regulacijske linije na maksimalnoj udaljenosti 1 m od regulacijske linije, a u slučaju stambenih blokova, blokovi sa objektima na javnoj površini raznih namjena, na maksimalnoj udaljenosti 10 m od javne kanalizacije.

PRAVILA GRADNJE – UVJETI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Lokalni vodovod i kanalizacija su mreže iza regulacijske linije, na građevinskog parceli ili na javnoj površini druge namjene, a ne za ulice i u nadležnosti su korisnika parcele odnosno korisnika objekta. Priključak povezuje javni i lokalni vodovod/kanalizaciju.

Lokalni vodovod čini: vodovod unutar objekta i izvan objekta do vodomjera.

Objekti koji moraju imati protupožarni zaštitu imaju jedan priključak koji se u šahtu za vodomjer račva na dva kraka: sanitarni i protupožarni. Svaki krak ima svoj vodomjer. Kraci se ne smiju spajati nakon vodomjera.

Lokalna kanalizacija mora biti separatnog tipa, sastoji se od mreže otpadnih voda i mreže oborinskih voda. Ove dvije mreže spajaju se u prvom revizijskom šahtu. S obzirom na opće poznato plavljenje javne kanalizacije u Subotici pri padalinama većeg intenziteta – javnom kanalizacijom odvede se maksimalno reducirane oborinske vode sukladno Uvjetima za projektiranje i priključenje od strane JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica. Obveza Investitora-Vlasnika objekta je zaštita vlastitih objekata od izlivanja vode iz kanalizacije na površini terena i od plavljenja objekta povratom vode kroz kanalizacijski priključak. Reducirane količine oborinskih padalina vrši se razlijevanjem voda u zeleni pojas, izgradnjom vodopropusnih poroznih i propusnih opločenja, izgradnjom retenzija i sličnim rješenjima. Nije dopušteno izravno spajanje vertikalna oluka na lokalnu kanalizaciju, nego neizravno, putem kanala, poroznih i propusnih opločnika do točkastih ili linijskih odvoda.

Objekt, lokalni vodovod i kanalizaciju, moguće je priključiti na javni vodovod i kanalizaciju ako su izgrađene i u funkciji ispred parcele objekta.

Uvjeti za priključenje na javnu mrežu vodovoda i kanalizacije izdaje JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica u kojima se uređuje niz detalja: kapacitet priključka, promjer i lokacija vodomjera, dimenzije šahta za vodomjer.; kapacitet i promjer kanalizacijskog priključka, lokacija i dimenzije prvog revizijskog šahta, planirana naknada za priključenje kao i pouzdanost dionice javnog vodovoda ispred objekta za protupožarne potrebe i sl..

U slučaju kada dionica javnog vodovoda nije hidrantska mreža naselja ili se okarakterizira kao nepouzdan izvor za napajanje hidrantske mreže, Investitor objekta dužan je osigurati tehničko rješenje koje samostalno osigurava punu protupožarnu potrebu za vodom. Hidrant na nepouzdanosti dionici javnog vodovoda nije pouzdan.

U slučaju kada se dionica javnog vodovoda karakterizira kao pouzdan izvor napajanja za hidrantsku mrežu objekta potrebno je predvidjeti tehničko rješenje koje osigurava kombinirano korištenje javne i lokalne vodovodne mreže u svemu sukladno izdanim Uvjetima za projektiranje, odnosno priključenje.

Nije dopušteno izravno spajanje vertikalna oluka na lokalnu kanalizaciju, nego neizravno, putem kanale, poroznih i propusnih opločnika do točkastih ili linijskih odvoda.

Nije dozvoljeno priključenje novih kanalizacijskih priključaka korisnika na zidanu javnu kanalizaciju izgrađenu u razdoblju 1842.-1880. godine zbog upitne stabilnosti i sigurnosti njihove uže i šire zone.

PRAVILA GRADNJE – UVJETI ZA IZGRADNJU MREŽE I OBJEKATA JAVNE INFRASTRUKTURE

Investitor za izgradnju ili rekonstrukciju javnog vodovoda i kanalizacije je Grad Subotica. Može postojati i suinvestitor: JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica ili poduzeće ovlašteno za suinvestiranje. Financijer može biti i osoba koja temeljem sklopljenog i ovjerenog ugovora s investitorom financira izgradnju ili rekonstrukciju.

Razvitak vodoopskrbe i odvodnje definiran je dokumentacijom razvojnog sadržaja: koncepcijska rješenja većih zona, strateškom razvojnom dokumentacijom, investicijskom dokumentacijom na temelju koje se vrši izgradnja i rekonstrukcija i dokumentacijom tijekom eksploatacije sustava vodoopskrbe i odvodnje.

Važeći koncepcijski i strateški dokumenti u obuhvatu predmetnog plana su:

Naziv dokumenta	Dokument izdan od strane	Evidencijski broj dokumenta	Vrsta dokumenta
Generalno rješenje kanalizacije grada Subotica - Kolektor III.	IGV Subotica	E-3747/6	Koncepcijsko rješenje
Studija izbora sustava vodoopskrbe naselja Subotica, Palić i Kelebija usvojena varijanta II.	Zavod za vodoprivredu, Subotica JKP VIK, Subotica	novembar 2007.	Koncepcijsko rješenje
Obnova hidrauličkog modela – javna vodovodna mreža u Subotici i Paliću	Zavod za vodoprivredu, Subotica	E-52/18;	Koncepcijsko rješenje
Strategija razvitka vodoopskrbe i odvodnje grada Subotica	JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica	2020	Strategija

Projekti zadatak za izgradnju javnog vodovoda i kanalizacije izdaje JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica ili Grad Subotica.

Projektni zadatak za izgradnju ili rekonstrukciju javnog vodovoda i kanalizacije sadrži: podatke o postojećem sustavu, podatke iz koncepcijskih rješenja na temelju kojih se vrši razvitak javnih mreža – promjere dionica, prijedlog horizontalnog položaja trase, granične vrijednosti vertikalnog položaja trase, mjesta priključenja nove na postojeću javnu mrežu, potrebni materijal u vidu cijevi, detalje potrebnih objekata na javnim mrežama, zahtjeve usklađene s održavanjem i sl..

Horizontalni položaj trase iz projektnog zadatka može imati pomjeranja uslijed usuglašavanja s postojećom infrastrukturom i uvjeta za paralelno upravljanje i križanje od strane nositelja javnih ovlasti. Vertikalni položaj definira projektant s tim da je minimalni gornji sloj vodovodne cijevi 1 m, a kod kanalizacije minimalna dubina od površine do dna cijevi je 1,3 m.

Nije dozvoljena izgradnja vodovoda i kanalizacije ispod postojećih podzemnih i nadzemnih objekata.

Nije dozvoljena izgradnja podzemnih i nadzemnih objekata iznad postojećih dionica vodovoda i kanalizacije. Svako izmještanje postojećih dionica vodovoda i kanalizacije je na trošak Investitora novog objekta.

Nije dozvoljeno priključenje novih kanalizacijskih dionica niti kanalizacijskih priključaka korisnika na zidanu javnu kanalizaciju izgrađenu u razdoblju 1842.-1880. godine zbog upitne stabilnosti i sigurnosti njihove uže i šire zone.

Nije dopušteno izravno spajanje vertikalna oluka na javnu kanalizaciju nego neizravno, putem kanala, poroznih i propusnih opločnika, do točkastih ili linijskih odvoda.

Minimalni razmak u slučaju paralelnog polaganja između vodovodna/kanalizacije, cijevi i šahtova, te kabelske ili cijevne infrastrukture iznosi 0.5 m u horizontalnom smislu. Prilikom ukrštanja minimalni okomiti razmak je 0,3 m, a dopušteni kut ukrštanja je u rasponu od 45 do 90°.

Pri paralelnom vođenju s cestovnom infrastrukturom vodovod i kanalizaciju prvenstveno voditi izvan ceste u zelenom pojasu. U slučaju izgradnje puta po trasi postojećeg vodovoda i kanalizacije, minimalni sloj iznad vrha cijevi je 1m. U slučaju izgradnje ili rekonstrukcije ceste i parkirališta u uličnom profilu uz i na postojećem vodovodu od AC cijevi i zidane kanalizacije potrebno je predvidjeti zamjenu - rekonstrukciju ovih vodova na trošak Investitora ceste i parkirališta. Opseg rekonstrukcije javnog vodovoda i kanalizacije određuju se Uvjetom za paralelno vođenje i ukrštanje koji izdaje JKP Vodovod i kanalizacija, Subotica.

U slučaju izgradnje objekata tržnice na Trgu Jakaba i Komora predvidjeti prethodnu rekonstrukciju javnog vodovoda i kanalizacije.

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći

Zaključak

Primjedba se prihvća

PRIMJEDBA BR.2 -SUGESTIJA

ZAVIČAJNA ZAJEDNICA „REPUBLIKA SRPSKA“ SUBOTICA

Gundulićeva 60. 24000 Subotica

SUGESTIJA: Uvidom u javni dokument koji se nalazi na javnom uvidu u dio nacrtu plana detaljne regulacije za prostor između ulica Frankopanske, Ferenc Szépa, Aleja maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici, lokacija blok 1a, želimo ukazati na potrebu objekta iz područja kulture ili školstva.

Imajući u vidu da u neposrednoj okolini predložene lokacije postoje objekti iz područja: socijalne zaštite – gerontološki centar, visokoškolska ustanova – Građevinski fakultet, sport i rekreacija – sportska dvorana i park Dudova šuma, vrtić – Vjeverica, zdravstvo – ambulanta i ljekarna, smatramo da taj dio grada ima potrebu za ustanovom od javnog značaja za Grad Suboticu ili objekt za osnovno ili srednje obrazovanje.

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći

Zaključak

Primjedba se prihvća

PRIMJEDBA BR.3

Klara Njilaš

Ulica Zrinjskog i Frankopana br.40, Subotica

Primjedba se odnosi na buduću status nekretnine u ulici Frankopanske (pravilno napisano: ulica Zrinjskog i Frankopana) broj 40, broj parcele 1612 k.o. Stari grad. Ukupna površina zemljišta je 258 m², od toga 139 m² zemljište pod zgradom, a 119 m² je zemljište uz zgradu.

Uvidom u dio Nacrta plana detaljne regulacije predmetnog prostora putem internetske prezentacije te osobno u Tajništvu za građevinarstvo općine Subotica kao i u Međuopćinskom Zavodu za zaštitu spomenika kulture konstatirala sam da je prema dijelu Nacrta plana gore navedena nekretnina i dalje predložena za dobivanje statusa nepokretnog kulturnog dobra. Prema ovome, moje primjedbe, dostavljene 5. veljače 2024. godine nisu razmotrene, nisu prihvaćene. Skrećem pozornost, da na javnoj sjednici Povjerenstva za planove 13. veljače 2024. godine, nisam mogla postavljati pitanja u svezi budućeg statusa gore navedenog objekta, jer nitko iz Međuopćinskog Zavoda za zaštitu spomenika kulture nije bio prisutan, a Nacrt plana načinjen je prema njihovom prijedlogu, a u stvari prema političkom ukazu SVM i gradske uprave, kako bi mogli opravdati svoj slogan da treba sačuvati „jezgru grada“.

Primjedbe za predloženi status nepokretnog kulturnog dobra su sljedeće:

- Stanje objekta

Objekt, koji se nalazi na predmetnoj lokaciji, prema mojoj laičkoj procjeni, ne može se valorizirati kao objekt od vrijednosti. Obiteljska kuća stara je od 150 godina u iznimno je lošem stanju, ne ispunjava osnovne uvjete pouzdanosti i sigurnosti uporabe, neminovno treba izvršiti potpunu rekonstrukciju velike većine građevinskih elemenata ili njihovu zamjenu novim, kako bi mogla ispuniti funkciju nepokretnog kulturnog dobra i njegovo prenošenje budućim generacijama.

Prema svim prethodnim planovima nacrt, objekt na navedenoj nepokretnosti bio je predviđen za rušenje. Upravo radi toga mi smo radili samo nužne radnje održavanja.

Osim starosti zgrade, razlog lošem stanju objekta je intenzivna gradnja višekatnica na početku i na kraju ulice Zrinjskog i Frankopana, znatno povećan opseg prometa, prolaz ogromnih kamiona s građevinskim materijalom i kamiona za beton, što je prouzročilo puknuća na zidu i na plafonu. Napominjem, da je objekt izgrađen od mješovitog materijala, a najvećim dijelom od naboja. Prema aktualnom nacrtu plana, u blizini je predviđena je izgradnja kompleksa višekatnica, ispred objekta će prolaziti teška vozila, a puknuća na zidovima i na plafonu samo će se povećati, stanje objekta će se pogoršati.

- Opasnost od susjednog zida

Stanje objekta dodatno je ugroženo zadnjim zidom susjedne zgrade. Zid je u iznimno lošem stanju, učvršćen čeličnom žicom i šipkama, sklon je padu, ima velika puknuća, naginje prema našem dvorištu.

Ova zgrada je također od miješanog materijala. Prije više godina vodovodna cijev pukla je u tom zidu, što je između ostalog pridonijelo stanju ovog zida. Napominjem, da je i ovaj susjedni objekt predložen za status nepokretnog kulturnog dobra.

- (NE)Mogućnost provedbe mjera zaštite nekretnine predložene za status nepokretnog kulturnog dobra

U obiteljskoj kući koja je predmetna nekretnina, živim sa suprugom, koji je vlasnik nekretnine, umirovljenici smo, on ima 82, a ja 72 godine. Mi kao vlasnici i korisnici ni fizički, ni zdravstveno, ni materijalno nismo u mogućnosti osigurati provedbu mjera zaštite, niti možemo zaštititi zgradu od posljedice povećanog opsega prometa i daljeg propadanja.

Na temelju gore navedenog, postavljam pitanja:

- Planirane promjene uvelike mijenjaju strukturu ovog dijela grada. Pitali bi nadležne da li Nacrt plana proizlazi iz adekvatnih stručnih elaborata, je li rađena njihova procjena utjecaja na život ljudi, koji tu stanuju? Već izgradnjom prvih višekatnica narušena je ambijentalna cjelina ove ulice.

- Što se događa, ukoliko se mi, vlasnici navedene nekretnine, ne slažemo s prijedlogom Međuopćinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture, da ona nosi status nepokretnog kulturnog dobra?

- Zašto nitko iz Međuopćinskog Zavoda za zaštitu spomenika kulture nije našao za shodno izvrši vizualni pregled objekta?

- Zašto nas, vlasnike predmetne nekretnine nitko nije konsultirao vezano za budući status objekta?

- Što se događa ukoliko se naša nekretnina ipak proglasi nepokretnim kulturnim dobrom, što se protivi zdravom razumu, tko snosi troškove održavanja?

- Jesu li su estetski aspekti uzeti u obzir prilikom izrade Plana nacrt?

Nakon rasprave Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći

Zaključak

Primjedba nije osnovana.

Obrazloženje: Budući da se primjedba odnosi na nekretninu u ulici Zrinjskog i Frankopana broj 40, broj parcele 1612 k.o. Stari grad, koja nije u obuhvatu dijela plana za koju je obavljen ponovi javni uvid, ista nije predmet razmatranja, te primjedba nije osnovana.

Zatvorena sjednica održana je 20. veljače 2025., o čemu je vođen Zapisnik br. 000496881-2025-09693-004-050-350-149 na temelju kojeg je sastavljeno Izvješće o obavljenom ponovnom javnom uvidu broj IV-05-350-42/2022 od 24. veljače 2025. godine., Povjerenstvo jednoglasno donosi sljedeći:

ZAKLJUČAK

Nakon postupanja sukladno Izvješću, Plan se može uputiti u daljnju proceduru utvrđenu Zakonom, odnosno uputiti Skupštini radi usvajanja.

Članovi Povjerenstva:

Izabella Nagy dipl. ing. građ. v. r.
Slobodan Madžarević dipl. ing. građ. v. r.
Csaba Losonc dipl. ing. građ. v. r.
Aleksandar Popović dipl. ing. građ. v. r.
Ljiljana Kozarić dipl. ing. građ. v. r.
Jelena Vujasinović master. ing. arh. v. r.
Biljana Vrbaški dipl. ing. arh.

Predsjednica Povjerenstva:
Zagorka Panić dipl. ing. građ. v.r.

Izvještaj sastavila:

Katarina Buljovčić dipl. ing. građ. v.r.

Tajnica

Melinda Nagy Kiserős master građ. ing. v.r.

Napomena: Vijećnici Skupštine Grada Subotice mogu izvršiti uvid u Prijedlog Plana detaljne regulacije za prostor između ulica Zrinjskog i Frankopana, Ferenc Szépa, Aleje Maršala Tita i Petra Lekovića u Subotici, u Tajništvu za građevinarstvo Gradska kuća, II. kat, ured broj 204, svakog radnog dana od 8,00-15,00 sati.